

MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS NO BRASIL, 1981-93¹

Célia Regina R. Penteado Tavares Ferreira²
Zuleima A. Pires de Souza Santos³
Ana Maria M. Pires de Camargo³

RESUMO

Este estudo teve como objetivo analisar e revisar informações sobre o mercado de terras agrícolas no Brasil, no período 1981-93, tendo em vista as mudanças ocorridas na economia do País. Para tanto, estudaram-se o comportamento da série de preços reais de venda e de arrendamento de terra nas diversas categorias e por região geográfica e a correlação entre esses preços e alguns indicadores do mercado de capitais. Os resultados obtidos indicaram que os preços reais de terra e de arrendamento mostraram-se decrescentes. A maior correlação obtida foi entre preços reais de terra para pastagem e arrendamento para exploração animal. Os preços de terra mostraram-se inversamente relacionados com alguns indicadores financeiros. As variações no preço do arrendamento estiveram diretamente relacionadas com os preços recebidos pelos produtores na agricultura e na pecuária.

Palavras-chave: preço de terra, arrendamento, Brasil.

MARKET OF AGRICULTURAL LAND IN BRAZIL

SUMMARY

The objective of this paper was to analyse and review some information about the market of agricultural land in Brazil during the period from 1981 to 1993 considering economical changes in the country. It was studied the behavior of land selling and renting serial real prices to the various categories and by geographical region and the correlation among these prices and some index of capital market. The results had showed that the land selling and renting real prices were decreasing along the analysed period. The highest correlation obtained was among land selling pasture and land renting pasture real prices. The land prices showed an inverse relationship with some financial index. The fluctuation in the land renting were related with the agricultural and livestock received prices by the farmers.

Key-words: land prices, land renting, Brazil.

1 - INTRODUÇÃO

O presente estudo surgiu do interesse em sistematizar e analisar informações sobre o mercado de terras agrícolas no Brasil, que vem passando por transformações profundas desde a década de 80. Portanto, este trabalho procura complementar e atualizar informações divulgadas anteriormente, tendo como justificativa básica não somente a relevância, mas também a escassez de pesquisas recentes relativas ao tema, principalmente num período de mudanças na economia brasileira.

Conforme BRANDÃO (1986), existiriam três correntes primordiais que analisariam os principais

elementos determinantes da natureza do preço de terra. Assim, de um lado, haveria o argumento pelo qual o elemento principal na determinação desse preço é o ciclo econômico, ou seja, a terra possui particularidades no seu comportamento durante as fases desse ciclo, tornando-a mais atraente quando se inicia o movimento descendente, isto é, quando a economia está em crise. Outra explicação, segundo aquele autor, baseada em elementos externos ao setor agrícola, principalmente no papel desempenhado pelo crédito rural e seus efeitos sobre a concentração da propriedade da terra, constituiria um outro argumento. Por sua vez, a terceira corrente considera que o preço de terra é o resultado de processos que ocorrem essencialmente

dentro do setor agrícola, com predomínio das relações de troca agricultura/indústria e outros fenômenos inerentes ao setor.

VEIGA FILHO (1979), baseando-se em Rangel, considera a terra como sendo um fator de produção que teria pelo menos dois tipos de remuneração. Em suas próprias palavras (p.29): "A primeira delas seria não especulativa assentada no monopólio da terra originando o preço de aluguel da terra ou preço de arrendamento. A outra base estaria na componente especulativa, ou de reserva de valor, a qual supõe riscos e retornos em função da expectativa de comportamento da economia como um todo".

O autor também considera que o fato de existir o distanciamento das duas bases de remuneração pode estar associado à existência de imperfeições no mercado de terras.

Quanto ao caráter especulativo presente no mercado de terras, não é um fenômeno novo no Brasil, estando presente em todos os processos de expansão e de ocupação da fronteira agrícola do País (GONÇALVES, 1993).

Por outro lado, com relação ao preço de arrendamento (ou aluguel de terra), PINHEIRO (1980) concluiu que o tipo de atividade econômica desenvolvida na agricultura tem influência sobre os preços de arrendamento, independente das características mais ou menos comerciais do mesmo e de influências externas que atuam de forma relativamente uniforme no preço de aluguel de terras na região.

CAMARGO & FERREIRA (1989) mostraram que, de modo geral, os preços reais médios de terras agrícolas no País, no período 1966-86, apresentaram tendência crescente e taxas de crescimento variando entre 2,72% e 4,95% ao ano, nas diversas categorias analisadas. Foram observados os maiores preços de venda de terra nas Regiões Sul e Sudeste e os menores nas Regiões Norte e Nordeste. A comparação feita pelas autoras entre o preço de terra e diversos ativos financeiros indica que, no referido período, os ativos foram mais rentáveis que a terra. Já no período 1969-74 houve predomínio dos preços de terra (exceto para 1970-71 em que a terra perdeu para as ações). De 1975 a 1983 ocorreram grandes variações e, em 1986, com o Plano Cruzado, a terra culminou como sendo a aplicação mais rentável.

2 - OBJETIVOS

O objetivo do estudo é analisar o mercado de terras agrícolas no Brasil, no período 1981-93, dentro do contexto de mudanças ocorridas na economia brasileira.

Como objetivos específicos colocam-se:

- a) análise do comportamento dos preços de terras de lavouras, campos, pastagens e matas;
- b) estudo da *performance* dos preços de arrendamento, tanto de terras para lavoura como para explorações de animais e engorda ou estada de animais;
- c) determinação do coeficiente de correlação entre os preços de venda e de arrendamento de terras agrícolas;
- d) comparação entre as variações anuais dos preços de terras com a de alguns indicadores econômicos e financeiros; e,
- e) análise do comportamento dos preços de terra e de arrendamento diante dos diversos planos econômicos adotados pelo Governo no período em estudo.

3 - MATERIAL E MÉTODO

Os preços de venda e arrendamento de terra no Brasil por regiões e estados (período 1981-93) foram obtidos da AGROPECUÁRIA (1988) para o período definido entre 1981 até o primeiro semestre de 1988 e da AGROPECUÁRIA (1989-1994), para o período delimitado entre o segundo semestre de 1988 e 1993.

Como os preços de terra são publicados em termos correntes, os mesmos foram corrigidos pelo "Índice 2", da Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas (FGV), base dezembro de 1993.

As informações sobre vendas de terra, por serem coletadas no final de cada semestre, referem-se à média das transações efetivadas, com base no preço da terra nua (sem quaisquer benfeitorias) e de qualidade comum à região, ou seja, foram excluídos os negócios sobre terras localizadas junto às cidades (a fim de fugir do efeito de valorização urbana) ou de qualidade excepcional (muito acima ou abaixo da média) (MONTEIRO & AMIM, 1994).

Também, é importante esclarecer que, para o levantamento dessas informações, foram consideradas

quatro categorias de terra: **lavouras** - terras propícias para o plantio de culturas permanentes e temporárias; **campos** - terras onde há preponderância de gramíneas grosseiras; **pastagens** - terras cobertas por gramíneas palatáveis (de boa aceitação pelo gado); e **matas** - terras com cobertura florística de certo porte (incluindo caatinga ou cerrado, desde que seja este o revestimento local mais comum) (AGROPECUÁRIA, 1988).

Nos arrendamentos agrícolas em dinheiro são levantadas as cotações referentes à terra para lavoura, para exploração animal e para estada ou engorda de animais. Esta última modalidade não se refere a aluguel de terra, mas à guarda de animais para serem cuidados durante determinado período (geralmente curto). Já o arrendamento para exploração animal corresponde ao aluguel de terra (em dinheiro) para colocação de gado. Foram excluídos os preços de parceria (meias, terças ou outras) ou qualquer outro arrendamento pago total ou parcialmente em produto, e o preço do arrendamento é o preço médio mais comumente pago no local da coleta. O arrendamento para lavoura corresponde ao utilizado para o plantio de culturas (AGROPECUÁRIA, 1988).

As informações do mercado financeiro foram obtidas da SUMA ECONÔMICA (1983-1994) e ÍNDICE (1994). No caso do crédito rural, os dados básicos foram coletados do ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO CRÉDITO RURAL (1994).

O comportamento do preço real de terra foi analisado por meio do cálculo da taxa geométrica média anual de crescimento. Os índices do preço real de venda de terra de lavouras, campos, pastagens e matas foram correlacionados entre si pelo método utilizado por CARVALHO & ARRUDA (1980).

4 - DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Neste item é apresentada a evolução do valor de venda e arrendamento de terra no Brasil, verificando-se o comportamento desses preços frente aos planos econômicos governamentais no período em estudo. A seguir, analisam-se os coeficientes de correlação entre os preços de venda e de arrendamento de

terra. Finalmente, confrontam-se os preços de terra com alguns indicadores dos mercados financeiro e agrícola.

4.1 - Valor de Venda de Terra no Brasil

A evolução dos preços reais de venda de terra no Brasil nas categorias assinaladas (lavouras, campos, pastagens e matas) apresentou comportamento semelhante no decorrer do período 1981-93, quando foram observadas taxas geométricas médias anuais de crescimento de -2,0% para lavouras e campos, -1,7% para pastagens e -3,3% para matas (Tabela 1 e Figura 1).

Observou-se que de 1981 a 1983 houve queda nos preços reais de venda, refletindo a falta de liquidez da economia, em particular, do setor agrícola, decorrente de políticas restritivas ao uso do crédito rural. De outra parte, os preços agrícolas foram diretamente influenciados pela conjuntura internacional desfavorável e pelas políticas de contenção da demanda interna (PROGNÓSTICO: Região Centro-Sul, 1983-84).

Com a recuperação dos preços de alguns produtos agropecuários, as terras agrícolas voltaram a se valorizar em 1984. Em função da continuidade da instabilidade política, em 1985, as terras prosseguiram com preços elevados, apesar da perda do poder aquisitivo dos agricultores.

Em 1986, com a implantação do Plano Cruzado, visando a estabilização econômica no País, houve acentuado acréscimo nos preços reais de terra, atingindo nesse ano o valor máximo do período analisado (1981-93). Pode-se citar, entre os principais fatores que contribuíram para esse desempenho, as baixas taxas de juros tornando menos atrativas as aplicações no mercado financeiro e o acréscimo da área cultivada com diversas culturas, tais como trigo, milho e arroz (PROGNÓSTICO AGRÍCOLA, 1988).

Tradicionalmente, o crédito é visto como o principal fator exigido pelo sistema bancário como garantia do capital de giro para a condução das atividades agropecuárias. Portanto, o crédito tem participado na determinação do preço de terra por duas vias: por meio da garantia do capital de giro

TABELA 1 - Preço Real de Venda de Terra, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93
(em CR\$/ha)

(continua)

| Ano | Semestre ¹ | Lavoura | | Campo | |
|------|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | | Preço ² | Índice ³ | Preço ² | Índice ³ |
| 1981 | 11 | 523.778,56 | 100 | 205.809,05 | 100 |
| | 21 | 510.905,83 | 98 | 202.660,52 | 98 |
| 1982 | 11 | 492.973,44 | 94 | 184.932,22 | 90 |
| | 21 | 483.004,87 | 92 | 173.717,78 | 84 |
| 1983 | 11 | 415.402,40 | 79 | 155.881,67 | 76 |
| | 21 | 355.481,18 | 68 | 123.607,55 | 60 |
| 1984 | 11 | 415.652,65 | 79 | 144.220,68 | 70 |
| | 21 | 427.891,28 | 82 | 161.039,93 | 78 |
| 1985 | 11 | 497.111,20 | 95 | 185.214,58 | 90 |
| | 21 | 501.310,26 | 96 | 189.627,52 | 92 |
| 1986 | 11 | 774.517,31 | 148 | 307.261,46 | 149 |
| | 21 | 1.213.782,88 | 232 | 530.920,95 | 258 |
| 1987 | 11 | 547.099,09 | 104 | 234.309,84 | 114 |
| | 21 | 461.930,14 | 88 | 185.969,28 | 90 |
| 1988 | 11 | 307.055,49 | 59 | 104.447,99 | 51 |
| | 21 | 284.131,88 | 54 | 96.069,22 | 47 |
| 1989 | 11 | 613.382,21 | 117 | 234.889,25 | 114 |
| | 21 | 287.458,81 | 55 | 108.601,68 | 53 |
| 1990 | 11 | 403.275,39 | 77 | 164.872,94 | 80 |
| | 21 | 402.145,41 | 77 | 158.521,12 | 77 |
| 1991 | 11 | 442.728,67 | 85 | 168.536,75 | 82 |
| | 21 | 310.258,58 | 59 | 116.899,62 | 57 |
| 1992 | 11 | 283.694,71 | 54 | 97.436,65 | 47 |
| | 21 | 257.094,55 | 49 | 95.032,77 | 46 |
| 1993 | 11 | 335.871,98 | 64 | 142.834,76 | 69 |
| | 21 | 345.946,00 | 66 | 131.607,00 | 64 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.

²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

³Índice simples, calculado a partir dos valores em cruzeiro real de dezembro de 1993. Base: primeiro semestre de 1981=100.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 1 - Preço Real de Venda de Terra, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93
(em CR\$/ha)

(conclusão)

| Ano | Semestre ¹ | Pastagem | | Mata | |
|------|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | | Preço ² | Índice ³ | Preço ² | Índice ³ |
| 1981 | 11 | 290.380,58 | 100 | 184.248,36 | 100 |
| | 21 | 288.382,87 | 99 | 185.424,89 | 101 |
| 1982 | 11 | 264.848,97 | 91 | 175.083,39 | 95 |
| | 21 | 252.865,11 | 87 | 178.823,97 | 97 |
| 1983 | 11 | 217.462,69 | 75 | 147.393,94 | 80 |
| | 21 | 184.325,33 | 63 | 124.757,56 | 68 |
| 1984 | 11 | 216.156,35 | 74 | 130.988,08 | 71 |
| | 21 | 242.760,44 | 84 | 146.619,15 | 80 |
| 1985 | 11 | 279.539,36 | 96 | 166.730,17 | 90 |
| | 21 | 276.917,31 | 95 | 182.439,16 | 99 |
| 1986 | 11 | 446.919,77 | 154 | 278.830,44 | 151 |
| | 21 | 736.546,52 | 254 | 441.064,13 | 239 |
| 1987 | 11 | 344.496,23 | 119 | 214.923,24 | 117 |
| | 21 | 271.642,62 | 94 | 170.952,11 | 93 |
| 1988 | 11 | 154.688,40 | 53 | 87.445,37 | 47 |
| | 21 | 141.733,99 | 49 | 75.241,79 | 41 |
| 1989 | 11 | 346.656,77 | 119 | 178.626,33 | 97 |
| | 21 | 168.286,12 | 58 | 82.933,35 | 45 |
| 1990 | 11 | 245.594,92 | 85 | 118.859,92 | 65 |
| | 21 | 222.510,96 | 77 | 113.297,32 | 61 |
| 1991 | 11 | 246.930,40 | 85 | 123.843,60 | 67 |
| | 21 | 172.725,12 | 59 | 87.751,11 | 48 |
| 1992 | 11 | 147.740,85 | 51 | 72.977,77 | 40 |
| | 21 | 149.718,66 | 52 | 71.402,50 | 39 |
| 1993 | 11 | 215.977,70 | 74 | 99.035,43 | 54 |
| | 21 | 197.547,00 | 68 | 92.075,00 | 50 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.

²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

³Índice simples, calculado a partir dos valores em cruzeiro real de dezembro de 1993. Base: primeiro semestre de 1981=100.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

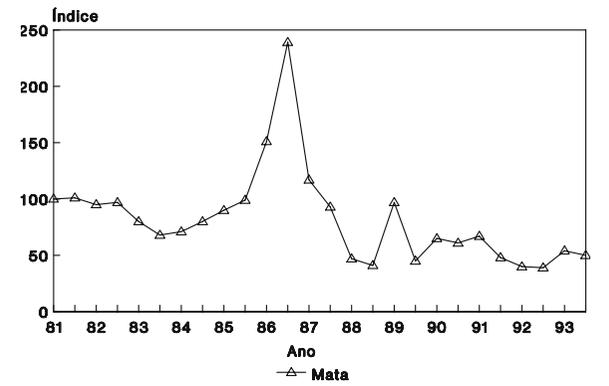
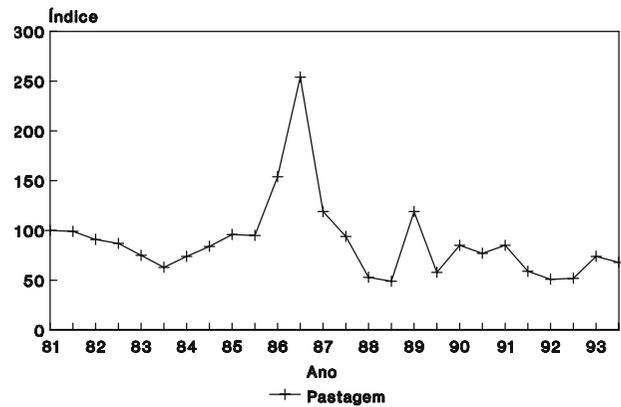
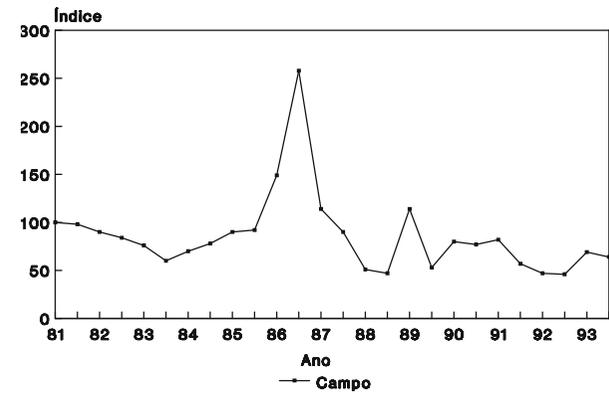
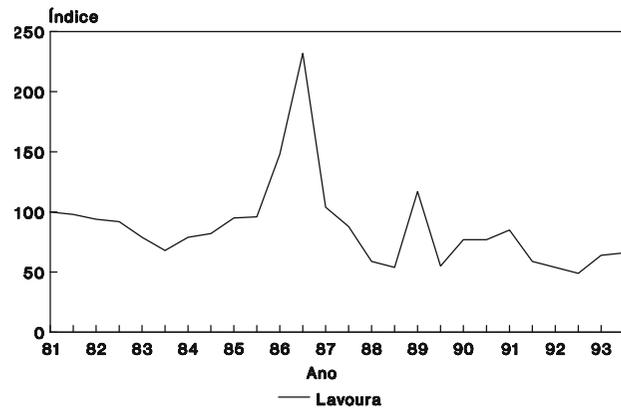


FIGURA 1 - Índice do Preço Real de Venda de Terra, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93.
 Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

para a produção agrícola, valorizando, assim, a terra, e pela não-fiscalização no uso do crédito, levando muitos a aproveitarem a elevada liquidez para comprar terra, elevando o seu preço (ROMEIRO & REYDON, 1994). Provavelmente em decorrência desses fatores, nota-se uma estreita relação entre o crédito rural concedido a produtores e cooperativas no Brasil e os preços de terra (Figura 2). Observa-se também maior volume de crédito concedido, em 1986, concomitantemente a uma elevação dos preços reais de venda, a despeito da tendência de queda constatada ao longo de todo o período analisado (1981-93).

Em contrapartida, em 1987, ocorreu uma desvalorização dos preços de terra em todas as regiões e categorias, tendo contribuído para essa retração: as altas taxas de juros no mercado; acentuado decréscimo nos preços reais para a maioria dos produtos agrícolas, que, juntamente com o custo de produção, contribuiu negativamente para a rentabilidade do setor; o aumento da oferta de terras para saldar dívidas contraídas no período do Plano Cruzado; e o início da fase descendente do ciclo da pecuária.

No ano seguinte, em 1988, com a continuidade da elevação das taxas de juros tornando mais atraentes as aplicações no mercado financeiro, houve uma retração ainda maior nos preços reais de terra.

No primeiro semestre de 1989, o mercado de terras agrícolas apresentou comportamento peculiar. Revertendo a situação de queda observada, verificou-se variação real positiva dos preços em todas as categorias analisadas. Segundo SANTOS (1989), uma das causas da acentuada demanda por terra estaria na percepção da sociedade de que a partir da instabilidade do Plano Verão, implementado em janeiro de 1989, caminhava-se para uma hiperinflação e como é comum nesses processos, houve a busca de ativos reais ou ativos de riscos, entre os quais se inclui a terra. Outra causa importante foi a valorização, em termos reais, dos preços de diversos produtos agrícolas, como, por exemplo, laranja, feijão, milho e soja, além da acentuada elevação do preço do boi gordo.

Já no segundo semestre de 1989, houve desaquecimento das negociações, com acentuada queda nos preços reais, podendo se apontar como fatores responsáveis as baixas cotações de vários produtos

agrícolas, levando à descapitalização do produtor e à escassez de recursos para financiar novos plantios e, sobretudo, à política de juros reais elevados estimulando as aplicações no mercado financeiro (SANTOS, 1989). Na média brasileira, as terras para lavouras depreciaram-se 53%, as de campos 54% e as pastagens 51%. As desvalorizações mais acentuadas verificaram-se no Distrito Federal (exceção das matas) e em São Paulo (PREÇOS NO MEIO RURAL, 1990).

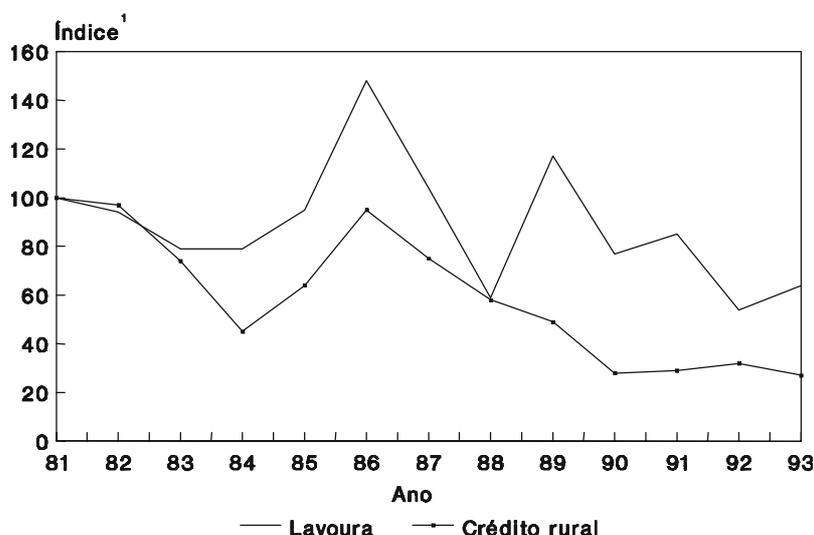
Em 1990, a manutenção de perdas reais no setor agropecuário e a extrema valorização dos ativos de risco, como ouro e dólar paralelo, tornaram mais atraente o investimento em terras, a despeito da baixa liquidez desse ativo quando comparado aos do mercado financeiro. Aliado a esse fato, as expectativas e incertezas quanto aos rumos da economia e o Plano Collor I (março de 1990) levaram os agricultores a exigir preços maiores pelas suas terras (SANTOS, 1990).

Os preços reais de terras no primeiro semestre de 1991 apresentaram uma pequena valorização quando comparados aos do segundo semestre de 1990, em parte como resposta a alta dos preços de alguns produtos agrícolas.

Com o congelamento de preços instituído pelo Plano Collor II, a incerteza quanto ao futuro e a ocorrência de elevadas taxas de juros, os preços reais de terra no segundo semestre de 1991 tiveram forte retração.

O desempenho desfavorável dos preços de terra, observado no segundo semestre de 1991 e no primeiro e segundo semestres de 1992, pode ser atribuído, em parte, à preferência dos investidores por ativos de maior liquidez, assim como às elevadas taxas de juros predominantes no período. Também foram apontados os efeitos da queda do nível da atividade econômica do País e do menor volume da produção agrícola brasileira em 1991. Em 1992, os diversos tipos de terras encontraram-se nos mais baixos patamares e os preços reais foram os menores observados desde 1981. Tal comportamento também foi confirmado pelos preços de imóveis em geral, inclusive urbanos (SANTOS & SANTOS, 1992).

Em 1993, os preços reais de terra apresentaram recuperação, o que pode ser explicado, principalmente, por aumento da área plantada com soja



¹Índice simples, base: 1981=100. Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993

FIGURA 2 - Evolução do Índice Real do Valor de Crédito Rural Concedido a Produtores e Cooperativas, e do Preço de Venda de Terra, Brasil, 1969-93.

Fonte: ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO CRÉDITO RURAL (1994) e Tabela 1.

em alguns estados; maior produtividade de diversas culturas; revitalização do Programa do Alcool (PROÁLCOOL); e queda da taxa de juros reais.

Ao se analisar o preço real de venda de terra das diversas categorias pesquisadas, no período em estudo, observa-se que, de modo geral, as terras de maiores preços são as de lavouras, consideradas de melhor qualidade técnica para o plantio, seguidas pelas de pastagens que custam de 40% a 50% menos que as de lavoura. As de campo e matas são as que apresentaram os menores preços.

O comportamento dos preços de terra nas várias regiões do País foi bastante diferenciado. Nas Regiões Sudeste e Sul, onde a agricultura é bastante desenvolvida e diversificada, com clima favorável e escassez relativa de terras, os preços mostraram-se bem acima da média nacional (Tabela 2).

No Brasil, as terras de menor valor comercial estão localizadas nas Regiões Norte e Nordeste,

que apresentam problemas edafoclimáticos e de infraestrutura de transporte, caracterizadas também pelo menor uso de tecnologia no setor agrícola.

Ao se comparar os preços reais de terra do primeiro semestre de 1993 com os do primeiro semestre de 1981, observa-se que houve desvalorização desses preços na maioria dos estados brasileiros, com exceção do Estado de Rondônia na Região Norte e dos Estados de Mato Grosso do Sul e Goiás na Região Centro-Oeste.

Um dos fatores apontados, justificando tal comportamento dos preços, estaria na constatação, a partir dos anos 80, dos problemas de escassez de terras no Sul e dos baixos preços na fronteira, levando muitos agricultores daquela região a procurar terras nas áreas de cerrado do Centro-Oeste e Nordeste, além de outros tipos de solos na Região Norte propriamente dita. A possibilidade de utilização do cerrado foi viabilizada pelo desenvolvi-

TABELA 2 - Preço Real de Venda de Terra, por Categoria e Estado, Brasil, 1981-93¹
(em CR\$/ha)

(continua)

| Região e Estado | Lavoura | | | Campo | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² |
| Região Norte | 72.948,11 | 101.893,70 | 62.241,79 | 23.374,55 | 66.730,58 | 34.474,62 |
| Rondônia | 66.239,39 | 261.753,99 | 83.015,44 | 18.547,03 | 135.426,18 | 47.883,46 |
| Acre | 81.469,15 | 128.077,51 | 33.573,81 | 47.771,85 | 81.185,66 | 40.323,87 |
| Amazonas | 83.085,39 | 75.586,70 | 59.636,72 | 50.114,07 | ... | 28.765,38 |
| Roraima | 51.401,76 | 41.992,57 | 60.866,22 | 21.196,60 | ... | 9.050,81 |
| Pará | 68.979,05 | 92.198,02 | 40.366,48 | 21.440,36 | 63.039,31 | 17.754,68 |
| Amapá | ... | 90.074,16 | 17.626,86 | ... | ... | 30.323,55 |
| Tocantins | ... | ... | 92.687,08 | ... | ... | 43.975,84 |
| Região Nordeste | 171.485,80 | 225.026,10 | 107.319,30 | 71.183,49 | 99.448,04 | 53.970,05 |
| Maranhão | 46.696,12 | 54.393,58 | 21.291,00 | 16.951,98 | 28.791,23 | 16.811,25 |
| Piauí | 32.626,87 | 46.615,08 | 25.466,43 | 13.555,23 | 15.343,72 | 9.848,15 |
| Ceará | 72.608,97 | 96.850,76 | 53.233,60 | 39.579,36 | 51.454,39 | 34.797,22 |
| Rio G. do Norte | 104.732,42 | 135.311,67 | 47.968,67 | 60.505,71 | 79.099,35 | 24.863,85 |
| Paraíba | 158.815,55 | 215.940,89 | 90.465,46 | 101.091,90 | 135.678,89 | 51.371,09 |
| Pernambuco | 217.556,64 | 366.363,85 | 118.135,25 | 103.370,54 | 148.434,27 | 74.396,78 |
| Alagoas | 334.863,95 | 561.131,76 | 255.309,45 | 231.201,96 | 257.539,52 | 148.458,80 |
| Sergipe | 289.026,29 | 495.265,13 | 184.284,65 | 173.865,14 | 208.547,62 | 115.438,87 |
| Bahia | 297.711,60 | 297.438,60 | 190.766,91 | 89.825,91 | 136.877,95 | 73.514,22 |
| Região Sudeste | 736.714,40 | 796.188,10 | 428.668,60 | 304.589,80 | 367.782,80 | 180.827,40 |
| Minas Gerais | 386.615,45 | 627.950,66 | 248.492,43 | 162.143,42 | 301.406,52 | 120.308,17 |
| Espírito Santo | 450.226,46 | 795.746,59 | 297.027,15 | 271.719,26 | 535.984,44 | 223.391,20 |
| Rio de Janeiro | 535.934,93 | 838.626,18 | 345.586,23 | 309.910,24 | 569.976,79 | 243.671,83 |
| São Paulo | 1.067.683,53 | 916.350,22 | 599.952,25 | 678.291,32 | 482.495,13 | 335.878,06 |
| Região Sul | 722.438,50 | 682.778,10 | 519.499,20 | 391.962,20 | 476.325,30 | 300.545,20 |
| Paraná | 965.791,46 | 805.129,93 | 575.252,73 | 513.980,55 | 549.858,51 | 336.809,32 |
| Santa Catarina | 491.936,08 | 584.162,40 | 377.717,50 | 311.998,11 | 341.959,54 | 220.183,55 |
| Rio G. do Sul | 553.438,03 | 593.185,94 | 506.997,35 | 367.851,16 | ... | ... |
| Região Centro-Oeste | 330.608,70 | 425.265,50 | 347.807,80 | 130.343,20 | 172.116,00 | 181.478,70 |
| Mato Grosso do Sul | 420.598,91 | 567.365,40 | 554.095,64 | 172.497,96 | 223.759,32 | 276.003,96 |
| Mato Grosso | 220.646,05 | 312.849,72 | 147.028,44 | 78.067,09 | 102.728,50 | 66.782,42 |
| Goiás | 321.276,92 | 400.688,90 | 336.858,01 | 112.273,11 | 152.126,18 | 165.330,91 |
| Distrito Federal | ... | ... | 389.543,81 | ... | ... | 205.423,49 |
| Brasil | 519.825,51 | 547.099,09 | 335.871,98 | 204.255,77 | 234.309,84 | 142.834,76 |

¹Referente ao primeiro semestre, levantamento realizado em junho dos respectivos anos.

²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 2 - Preço Real de Venda de Terra, por Categoria e Estado, Brasil, 1981-93¹
(em CR\$/ha)

| Região e Estado | Pastagem | | | Mata | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² |
| Região Norte | 67.521,80 | 86.919,29 | 87.921,26 | 31.561,74 | 49.090,28 | 31.096,55 |
| Rondônia | 63.589,81 | 188.966,76 | 86.095,27 | 26.495,75 | 113.380,06 | 62.491,35 |
| Acre | 87.096,84 | 97.340,18 | 26.525,50 | 42.901,93 | 46.259,32 | 14.346,17 |
| Amazonas | 81.267,78 | 64.735,73 | 53.811,83 | 31.296,79 | 40.821,23 | 6.001,41 |
| Roraima | 64.029,64 | 47.241,69 | 65.005,12 | 23.846,18 | 19.652,54 | 21.151,01 |
| Pará | 67.489,99 | 100.039,26 | 53.404,02 | 24.360,20 | 45.158,52 | 27.651,52 |
| Amapá | ... | 100.782,27 | 86.241,35 | ... | ... | 51.669,33 |
| Tocantins | ... | ... | 107.696,69 | ... | ... | 67.695,41 |
| Região Nordeste | 121.504,20 | 163.940,13 | 99.309,32 | 68.115,28 | 92.793,89 | 44.639,28 |
| Maranhão | 53.134,59 | 58.004,10 | 41.048,18 | 21.827,20 | 27.305,07 | 19.233,73 |
| Piauí | 38.201,58 | 41.674,35 | 26.501,15 | 15.012,49 | 19.363,55 | 12.587,13 |
| Ceará | 46.595,43 | 59.582,86 | 41.115,13 | 44.412,18 | 54.659,64 | 32.593,86 |
| Rio G. do Norte | 64.570,15 | 83.352,23 | 30.944,39 | 48.195,78 | 66.829,86 | 19.020,69 |
| Paraíba | 123.978,94 | 159.854,04 | 63.367,82 | 87.859,92 | 94.325,78 | 39.569,13 |
| Pernambuco | 151.174,18 | 213.720,90 | 98.158,95 | 96.269,68 | 164.492,42 | 44.639,29 |
| Alagoas | 307.281,87 | 447.767,70 | 259.880,50 | 246.458,21 | 295.633,59 | 139.566,24 |
| Sergipe | 285.438,77 | 395.481,10 | 173.608,72 | 179.588,23 | 249.806,38 | 93.898,32 |
| Bahia | 181.951,65 | 251.874,43 | 152.202,07 | 103.280,45 | 144.648,01 | 72.534,27 |
| Região Sudeste | 421.844,20 | 515.181,59 | 242.777,09 | 556.495,60 | 668.415,20 | 262.126,40 |
| Minas Gerais | 276.022,17 | 455.992,67 | 170.060,22 | 213.730,66 | 443.394,63 | 132.444,90 |
| Espírito Santo | 348.080,03 | 572.648,53 | 269.692,14 | 398.612,73 | 598.471,09 | 198.083,03 |
| Rio de Janeiro | 392.322,64 | 619.220,02 | 248.881,97 | 337.211,47 | 618.512,90 | 192.617,24 |
| São Paulo | 816.069,25 | 643.746,77 | 445.455,52 | 1.202.907,26 | 1.064.512,76 | 680.210,44 |
| Região Sul | 434.122,30 | 398.757,03 | 311.312,45 | 427.959,40 | 459.165,10 | 254.877,20 |
| Paraná | 610.796,04 | 560.089,80 | 416.714,49 | 512.035,76 | 481.710,92 | 246.800,35 |
| Santa Catarina | 354.470,80 | 409.894,23 | 261.627,36 | 365.334,06 | 426.077,09 | 266.667,08 |
| Rio G. do Sul | 393.117,51 | 347.164,95 | 276.880,44 | 373.976,98 | ... | ... |
| Região Centro-Oeste | 223.565,80 | 296.902,05 | 273.179,76 | 154.173,40 | 201.420,30 | 131.641,40 |
| Mato Grosso do Sul | 269.377,04 | 344.256,62 | 384.735,38 | 236.538,20 | 314.181,43 | 289.144,98 |
| Mato Grosso | 153.701,87 | 229.588,07 | 109.991,35 | 120.110,56 | 125.601,17 | 57.889,86 |
| Goiás | 209.168,09 | 280.053,03 | 274.652,73 | 130.496,89 | 199.211,66 | 209.014,60 |
| Distrito Federal | ... | ... | 290.940,53 | ... | ... | 365.197,32 |
| Brasil | 288.189,02 | 344.496,23 | 215.977,70 | 182.857,80 | 214.923,24 | 99.035,43 |

¹Referente ao primeiro semestre, levantamento realizado em junho dos respectivos anos.

²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos de AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

mento de variedades adaptadas e de técnicas adequadas de adubação e calagem, ainda na segunda metade dos anos 70 (ROMEIRO & REYDON, 1994).

Por outro lado, um fator importante a ser destacado e foi a grande expansão de área com a cultura da soja na Região Centro-Oeste, concomitantemente com a redução substancial da de arroz. Os aumentos de produção de soja ocorreram em função de novas áreas, em especial as inicialmente desbravadas com a cultura de arroz (OLIVETTI & CAMARGO, 1992).

4.2 - Valor do Arrendamento de Terras no Brasil

Entende-se por arrendamento rural "o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com objetivo de nele serem exercidas atividades de exploração agrícola, pecuária agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei" (GARCIA, 1994)⁴.

De acordo com o último CENSO AGROPECUÁRIO de 1985, publicado em 1991, quanto à condição do responsável, existiam 4.993.252 estabelecimentos agrícolas ocupando área de 323.896 mil hectares, em 1975, sendo que 17,3% do número e 3,5% da área desses estabelecimentos estavam arrendados. Em 1985, apesar do número de estabelecimentos ter aumentado para 5.801.809 e a área para 374.925 mil hectares, a participação percentual dos arrendatários tanto em número como em área permaneceu inalterada.

Segundo a finalidade, em 1985, 50,2% da área dos estabelecimentos foram arrendados para a agricultura e agropecuária, 35,0% para a pecuária, 9,7% para a extração vegetal e 5,1% para as demais atividades. Nas atividades agricultura e agropecuária, os arrendatários plantaram, principalmente, soja (25,7%), arroz (18,8%), cana-de-açúcar (13,9%) e milho (11,0%). Na pecuária, a criação de bovinos foi mais importante, representando 81,3%, seguida da de suínos com 14,3%.

Na análise da participação das regiões brasi-

leiras nas áreas arrendadas em 1985, observou-se que o Sul foi a que apresentou maior percentual (27,4%), seguida da Sudeste (27,2%), Centro-Oeste (22,1%), Nordeste (12,1%) e Norte (11,2%). Comparando-se esses resultados com os de 1975, verificou-se que houve aumentos nas áreas arrendadas nas Regiões Centro-Oeste, Sudeste e Sul, e diminuições na Norte e Nordeste.

O preço real de arrendamento de terras agrícolas tem fortes vinculações com a própria atividade produtiva na agricultura, variando por influência de modificações na produção, tais como favorabilidade de preços e de políticas econômicas (PINHEIRO, 1980).

Ao se analisar a evolução do valor real de arrendamento para lavouras, exploração animal e engorda (ou estada de animais), no período 1981-93, observa-se comportamento semelhante aos dos preços de venda de terra, porém, com menores flutuações, tendo em vista que o valor de arrendamento reflete uma utilização econômica imediata, enquanto o preço da terra está, também, sujeito aos movimentos especulativos (Tabela 3 e Figura 3).

As taxas geométricas anuais de crescimento de arrendamento de terras, obtidas para o período 1981-93, foram negativas e próximas da unidade: lavouras (-0,8%), exploração animal (-1,0%) e engorda (-1,6%).

Verifica-se que as terras arrendadas para a finalidade de lavoura custam cerca de 100,0% a mais que as destinadas para exploração animal, o que pode ser explicado principalmente pelo fato de as terras para lavoura serem tecnicamente de melhor qualidade.

Os preços de arrendamento foram bastante diferenciados em nível de regiões e estados. No primeiro semestre de 1993 destacaram-se os Estados de Alagoas, Sergipe e Bahia, na Região Nordeste, com maiores preços observados (Tabela 4).

No período 1981-93, os coeficientes de correlação entre os preços reais nas quatro categorias apresentaram-se elevados e próximos da unidade, permitindo concluir que o preço de um certo tipo de terra influencia sobre os demais (Tabela 5).

A correlação entre os preços reais de venda de terras de pastagens e preços de arrendamento para exploração animal e engorda também foi alta. Entre os preços de venda e de arrendamento de terra para lavoura a correlação foi a menor encontrada (0,76).

TABELA 3 - Preço Real de Arrendamento de Terra, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93

(continua)

| Ano | Semestre ¹ | Lavoura (CR\$/ha/ano) | | Exploração animal (CR\$/ha/ano) | |
|------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| | | Preço ² | Índice ³ | Preço ² | Índice ³ |
| 1981 | 11 | 31.038,22 | 100 | 16.392,11 | 100 |
| | 21 | 35.549,81 | 115 | 17.200,88 | 105 |
| 1982 | 11 | 32.336,13 | 104 | 16.516,43 | 101 |
| | 21 | 32.680,77 | 105 | 16.148,17 | 99 |
| 1983 | 11 | 28.199,75 | 91 | 15.986,12 | 98 |
| | 21 | 28.438,01 | 92 | 13.941,67 | 85 |
| 1984 | 11 | 30.521,03 | 98 | 15.435,73 | 94 |
| | 21 | 29.154,21 | 94 | 15.871,86 | 97 |
| 1985 | 11 | 30.010,68 | 97 | 16.820,70 | 103 |
| | 21 | 31.945,44 | 103 | 17.279,51 | 105 |
| 1986 | 11 | 36.746,84 | 118 | 22.294,00 | 136 |
| | 21 | 40.428,26 | 130 | 29.500,85 | 180 |
| 1987 | 11 | 24.632,07 | 79 | 18.738,07 | 114 |
| | 21 | 26.075,38 | 84 | 16.903,30 | 103 |
| 1988 | 11 | 30.332,62 | 98 | 12.575,81 | 77 |
| | 21 | 29.558,31 | 95 | 12.317,93 | 75 |
| 1989 | 11 | 38.760,54 | 125 | 23.425,86 | 143 |
| | 21 | 22.539,50 | 73 | 13.895,70 | 85 |
| 1990 | 11 | 25.610,85 | 83 | 14.748,42 | 90 |
| | 21 | 28.825,56 | 93 | 15.043,17 | 92 |
| 1991 | 11 | 31.910,08 | 103 | 15.465,61 | 94 |
| | 21 | 27.644,61 | 89 | 13.329,84 | 81 |
| 1992 | 11 | 24.508,98 | 79 | 11.487,25 | 70 |
| | 21 | 23.823,55 | 77 | 11.756,53 | 72 |
| 1993 | 11 | 28.698,42 | 92 | 14.887,88 | 91 |
| | 21 | 27.316,00 | 88 | 13.953,00 | 85 |

¹ Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.

² Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

³ Índice simples, calculado a partir dos valores em cruzeiro real de dezembro de 1993. Base: primeiro semestre de 1981=100.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 3 - Preço Real de Arrendamento de Terra, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93

(conclusão)

| Ano | Semestre ¹ | Engorda ou estada de animais (CR\$/cabeça/mês) | |
|------|-----------------------|--|---------------------|
| | | Preço ² | Índice ³ |
| 1981 | 11 | 1.569,80 | 100 |
| | 21 | 1.505,57 | 96 |
| 1982 | 11 | 1.444,78 | 92 |
| | 21 | 1.513,83 | 96 |
| 1983 | 11 | 1.511,38 | 96 |
| | 21 | 1.199,55 | 76 |
| 1984 | 11 | 1.254,56 | 80 |
| | 21 | 1.337,32 | 85 |
| 1985 | 11 | 1.381,83 | 88 |
| | 21 | 1.534,65 | 98 |
| 1986 | 11 | 1.890,88 | 120 |
| | 21 | 2.586,05 | 165 |
| 1987 | 11 | 1.751,85 | 112 |
| | 21 | 1.509,62 | 96 |
| 1988 | 11 | 962,75 | 61 |
| | 21 | 892,09 | 57 |
| 1989 | 11 | 1.743,85 | 111 |
| | 21 | 1.052,64 | 67 |
| 1990 | 11 | 1.179,77 | 75 |
| | 21 | 1.086,52 | 69 |
| 1991 | 11 | 1.171,95 | 75 |
| | 21 | 1.026,62 | 65 |
| 1992 | 11 | 950,31 | 61 |
| | 21 | 891,27 | 57 |
| 1993 | 11 | 1.162,54 | 74 |
| | 21 | 1.091,00 | 69 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.

²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

³Índice simples, calculado a partir dos valores em cruzeiro real de dezembro de 1993. Base: primeiro semestre de 1981=100.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

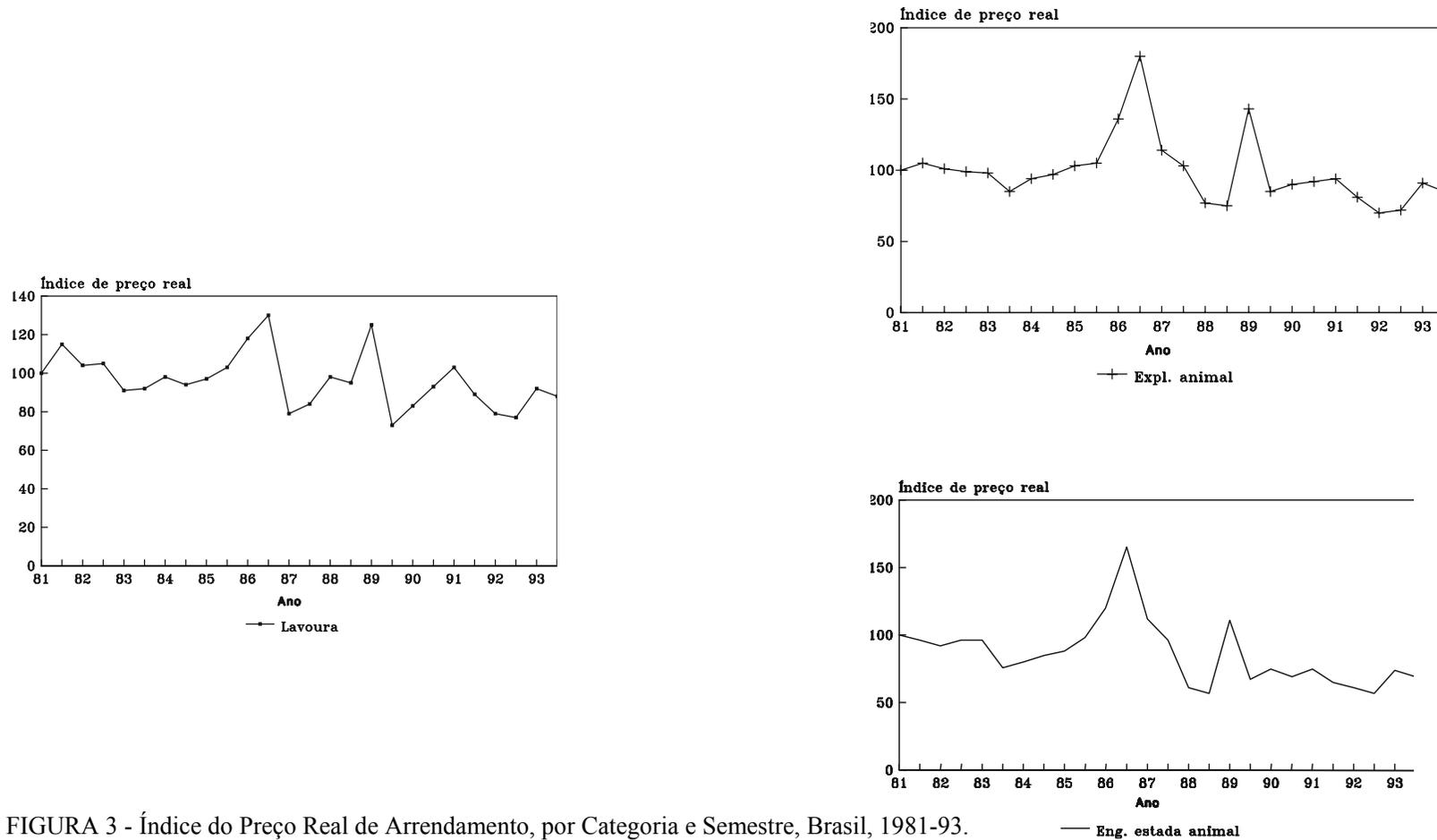


FIGURA 3 - Índice do Preço Real de Arrendamento, por Categoria e Semestre, Brasil, 1981-93.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 4 - Preço Real de Arrendamento de Terra, por Categoria e Estado, Brasil, 1981-93¹

(continua)

| Região e Estado | Lavoura (CR\$/ha/ano) | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² |
| Região Norte | 18.658,31 | 24.910,10 | 25.277,74 |
| Rondônia | 26.495,75 | 34.517,93 | 33.713,80 |
| Acre | ... | ... | ... |
| Amazonas | 19.087,54 | 18.140,81 | 9.422,09 |
| Roraima | ... | ... | 6.086,62 |
| Pará | 17.948,22 | 30.587,42 | 26.744,62 |
| Amapá | ... | ... | ... |
| Tocantins | ... | ... | 28.607,12 |
| Região Nordeste | 22.759,85 | 19.025,92 | 24.109,10 |
| Maranhão | 20.184,47 | 13.466,91 | 11.418,50 |
| Piauí | 19.675,75 | 11.712,79 | 16.111,29 |
| Ceará | 23.284,47 | 17.953,10 | 15.764,35 |
| Rio G. do Norte | 22.993,02 | 18.204,30 | 12.447,14 |
| Paraíba | 24.296,61 | 30.057,05 | 19.745,00 |
| Pernambuco | 21.371,48 | 24.439,20 | 27.639,35 |
| Alagoas | 28.286,87 | 24.585,58 | 80.337,32 |
| Sergipe | 25.626,69 | 25.834,40 | 72.369,94 |
| Bahia | 44.587,06 | 33.527,49 | 46.434,84 |
| Região Sudeste | 43.251,67 | 41.161,37 | 28.674,07 |
| Minas Gerais | 36.193,20 | 39.289,97 | 25.588,16 |
| Espirito Santo | 56.520,74 | 60.847,30 | 44.030,62 |
| Rio de Janeiro | 56.934,08 | 45.053,96 | 47.341,75 |
| São Paulo | 43.813,38 | ... | ... |
| Região Sul | 50.368,42 | 40.916,84 | 30.414,85 |
| Paraná | 58.809,98 | 44.768,24 | 40.792,54 |
| Santa Catarina | 57.151,34 | 48.907,75 | 44.547,99 |
| Rio G. do Sul | 28.488,24 | 29.413,31 | 22.952,65 |
| Região Centro-Oeste | 38.429,44 | 25.299,75 | 32.192,14 |
| Mato Grosso do Sul | 50.983,13 | 30.066,12 | 39.885,63 |
| Mato Grosso | 26.071,82 | 21.047,37 | 26.586,36 |
| Goiás | 32.012,17 | 21.918,13 | 28.168,89 |
| Distrito Federal | ... | ... | 13.816,63 |
| Brasil | 30.803,96 | 24.632,07 | 28.698,42 |

¹Referente ao primeiro semestre, levantamento realizado em junho dos respectivos anos.²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 4 - Preço Real de Arrendamento de Terra, por Categoria e Estado, Brasil, 1981-93¹

(continua)

| Região e Estado | Exploração animal (CR\$/ha/ano) | | |
|---------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² |
| Região Norte | 14.466,68 | 21.616,78 | 27.036,77 |
| Rondônia | 19.076,94 | 20.744,39 | 19.958,03 |
| Acre | 19.076,94 | 15.117,34 | ... |
| Amazonas | 19.606,86 | ... | 9.215,15 |
| Roraima | ... | ... | ... |
| Pará | 12.717,96 | 22.669,08 | 29.008,84 |
| Amapá | ... | ... | ... |
| Tocantins | ... | ... | 28.278,45 |
| Região Nordeste | 13.708,90 | 12.584,80 | 18.996,34 |
| Maranhão | 15.404,63 | 8.088,79 | 7.943,04 |
| Piauí | 6.459,67 | 10.065,88 | 10.529,86 |
| Ceará | 14.482,58 | 9.724,73 | 17.779,02 |
| Rio G. do Norte | 14.286,51 | 10.171,07 | 7.097,00 |
| Paraíba | 20.216,26 | 18.346,53 | 14.382,69 |
| Pernambuco | 23.618,32 | 22.769,24 | 16.604,30 |
| Alagoas | 29.352,00 | 22.456,43 | 63.818,23 |
| Sergipe | 45.010,99 | 25.139,63 | 37.006,66 |
| Bahia | 26.819,00 | 26.653,76 | 30.207,91 |
| Região Sudeste | 19.416,08 | 25.978,89 | 14.784,40 |
| Minas Gerais | 16.702,92 | 23.341,68 | 14.534,85 |
| Espirito Santo | 17.709,76 | 24.556,36 | 13.080,15 |
| Rio de Janeiro | 18.271,47 | 22.101,05 | 18.947,65 |
| São Paulo | 27.751,65 | 34.895,86 | 14.023,58 |
| Região Sul | 13.253,17 | 13.267,60 | 9.306,45 |
| Paraná | 29.813,02 | 22.113,52 | 23.269,16 |
| Santa Catarina | 14.424,29 | 16.950,70 | 25.527,29 |
| Rio G. do Sul | 8.870,78 | 10.309,77 | 6.920,49 |
| Região Centro-Oeste | 20.947,54 | 19.773,10 | 18.783,31 |
| Mato Grosso do Sul | 22.627,37 | 17.712,48 | 22.270,95 |
| Mato Grosso | 10.640,70 | 19.533,75 | 14.632,24 |
| Goiás | 20.931,65 | 21.426,44 | 14.303,56 |
| Distrito Federal | ... | ... | 9.129,93 |
| Brasil | 16.268,39 | 18.738,07 | 14.887,88 |

¹Referente ao primeiro semestre, levantamento realizado em junho dos respectivos anos.²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 4 - Preço Real de Arrendamento de Terra, por Categoria e Estado, Brasil, 1981-93¹

(conclusão)

| Região e Estado | Engorda ou estada de animais (CR\$/cabeça/mês) | | |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| | 1981 ² | 1987 ² | 1993 ² |
| Região Norte | 1.393,68 | 1.099,16 | 979,95 |
| Rondônia | 900,86 | 1.151,82 | 760,83 |
| Acre | 1.589,75 | 629,89 | 852,13 |
| Amazonas | 1.367,18 | 1.322,77 | 1.107,77 |
| Roraima | 1.324,79 | 793,66 | 608,66 |
| Pará | 1.377,78 | 755,87 | 699,96 |
| Amapá | ... | ... | ... |
| Tocantins | ... | ... | 1.028,64 |
| Região Nordeste | 2.241,54 | 1.965,13 | 1.612,95 |
| Maranhão | 1.616,24 | 1.232,44 | 906,91 |
| Piauí | 2.384,62 | 944,83 | 1.320,80 |
| Ceará | 1.600,34 | 1.492,08 | 1.369,49 |
| Rio G. do Norte | 2.432,31 | 1.354,14 | 1.162,54 |
| Paraíba | 2.559,49 | 1.957,70 | 1.807,73 |
| Pernambuco | 2.273,34 | 1.997,13 | 1.491,22 |
| Alagoas | 3.518,64 | 2.189,62 | 2.580,73 |
| Sergipe | 3.608,72 | 2.225,65 | 2.805,93 |
| Bahia | 1.817,61 | 2.517,79 | 2.769,41 |
| Região Sudeste | 1.754,02 | 2.118,44 | 1.412,10 |
| Minas Gerais | 1.754,02 | 2.245,05 | 1.332,97 |
| Espírito Santo | 1.171,11 | 1.666,06 | 1.034,73 |
| Rio de Janeiro | 1.785,81 | 2.154,22 | 2.093,80 |
| São Paulo | 1.801,71 | 1.889,67 | ... |
| Região Sul | 1.054,53 | 1.161,89 | 888,65 |
| Paraná | 1.637,44 | 1.621,59 | 1.649,47 |
| Santa Catarina | 1.420,17 | 2.029,63 | 1.832,07 |
| Rio G. do Sul | 1.033,33 | 1.136,07 | 754,74 |
| Região Centro-Oeste | 1.701,03 | 1.612,77 | 1.138,20 |
| Mato Grosso do Sul | 1.425,47 | 1.243,65 | 1.223,41 |
| Mato Grosso | 1.282,39 | 1.187,85 | 852,13 |
| Goiás | 1.849,40 | 1.803,37 | 1.174,72 |
| Distrito Federal | ... | ... | 608,66 |
| Brasil | 1.557,95 | 1.751,85 | 1.162,54 |

¹Referente ao primeiro semestre, levantamento realizado em junho dos respectivos anos.²Valores em cruzeiro real de dezembro de 1993, corrigidos pelo "Índice 2" da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

TABELA 5 - Coeficientes de Correlação Simples entre Preços Reais de Venda e de Arrendamento de Terras entre as Diversas Categorias, Brasil, 1981-93

| Item | Lavoura | Campo | Pastagem | Mata |
|------------------------------|---------|--------|----------|--------|
| Preço real de venda | | | | |
| Lavoura | 1.0000 | 0.9938 | 0.9930 | 0.9842 |
| Campo | - | 1.0000 | 0.9987 | 0.9786 |
| Pastagem | - | - | 1.0000 | 0.9774 |
| Mata | - | - | - | 1.0000 |
| Preço real de arrendamento | | | | |
| Lavoura | 0.7575 | - | - | - |
| Exploração animal | - | - | 0.9585 | - |
| Engorda ou estada de animais | - | - | 0.9454 | - |

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos da AGROPECUÁRIA (1988) e AGROPECUÁRIA (1989-1994).

4.3 - Relação dos Preços de Terra com Outros Indicadores

Neste item procurou-se mostrar a relação entre as variações dos preços de terras de lavoura e alguns indicadores do mercado de capitais, bem como a evolução da série de arrendamento frente ao índice de preços recebidos pelos agricultores, visto como uma medida aproximada dos ganhos produtivos da terra.

A variação dos preços das terras agrícolas é influenciada por fatores diversos, além daqueles diretamente ligados ao setor agrícola. Segundo BRANDÃO (1986), no caso da terra é difícil imaginar que os seus proprietários estejam buscando apenas os ganhos de capital, dadas outras alternativas melhores existentes na economia. Porém, no geral, a terra tem se mostrado como um ativo em condições de competir com as demais alternativas disponíveis no mercado financeiro.

4.3.1 - Preços de terra para lavoura e alguns indicadores econômicos e financeiros

Os indicadores considerados neste estudo foram os seguintes: Índice Geral de Preços - Disponi-

bilidade Interna (IGP-DI), Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), Bônus do Tesouro Nacional (BTN), Taxa de Câmbio, Índice da Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), Taxa Referencial de Juros (TR), Ouro e Boi Gordo (estes três últimos somente disponíveis a partir de 1990).

Contrapondo-se as variações dos preços de terra para lavoura com alguns indicadores econômicos e financeiros, no período 1981-93, pode-se constatar comportamento diferenciado em alguns subperíodos (Tabela 6). Assim, de 1981 a 1983, os preços de terra para lavoura mostraram-se menos rentáveis que os citados indicadores. Já no triênio que se segue (1984 a 1986), observa-se o predomínio dos preços de terra, apenas superado pelo índice BOVESPA nos primeiros semestres de 1984 e de 1985. No subperíodo seguinte, ou seja, de 1987 até o primeiro semestre de 1988, novamente os preços de terra para lavoura apresentaram desempenho desfavorável com relação aos indicadores assinalados.

No segundo semestre de 1988, mesmo com acentuada valorização em termos correntes, em relação ao semestre anterior, a terra perdeu para o IGP, TR e BOVESPA cotados naquele período. No último

TABELA 6 - Evolução de Alguns Indicadores Econômicos e Financeiros e de Preços Correntes de Terra de Lavoura, Brasil, 1981-93

(continua)

| Ano | Semestre ¹ | IGP - DI ² | | Preço da terra de lavoura | | ORTN/OTN BTN | | Taxa de câmbio ³ | |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | Índice | Var. ⁴ | CR\$/ha | Var. ⁴ | CR\$ | Var. ⁴ | CR\$/US\$ | Var. ⁴ |
| 1981 | 11 | 0,00000053 | - | 0,0000980960 | - | - | - | 0,000000089 | - |
| | 21 | 0,00000071 | 34,0 | 0,0001286110 | 31,1 | 0,000000138209 | - | 0,000000125 | 40,9 |
| 1982 | 11 | 0,00000104 | 46,5 | 0,0001825470 | 41,9 | 0,000000187337 | 35,5 | 0,000000168 | 34,5 |
| | 21 | 0,00000141 | 35,6 | 0,0002424870 | 32,8 | 0,000000273327 | 45,9 | 0,000000245 | 45,6 |
| 1983 | 11 | 0,00000236 | 67,4 | 0,0003490590 | 43,9 | 0,000000422454 | 54,6 | 0,000000517 | 111,1 |
| | 21 | 0,00000439 | 86,0 | 0,0005556470 | 59,2 | 0,000000701299 | 66,0 | 0,000000945 | 82,9 |
| 1984 | 11 | 0,00000771 | 75,6 | 0,0011410450 | 105,4 | 0,000001213798 | 73,1 | 0,000001644 | 73,9 |
| | 21 | 0,00001422 | 84,4 | 0,0021664610 | 89,9 | 0,000002211046 | 82,2 | 0,000003011 | 83,1 |
| 1985 | 11 | 0,00002478 | 74,3 | 0,0043860410 | 102,5 | 0,000004203157 | 90,1 | 0,000005729 | 90,3 |
| | 21 | 0,00004765 | 92,3 | 0,0085052550 | 93,9 | 0,000007061367 | 68,0 | 0,000009950 | 73,7 |
| 1986 | 11 | 0,00006828 | 43,3 | 0,0188296600 | 121,4 | 0,000010640000 | 50,7 | 0,000013840 | 39,1 |
| | 21 | 0,00007864 | 15,2 | 0,0339861800 | 80,5 | 0,000010640000 | 0,0 | 0,000014560 | 5,2 |
| 1987 | 11 | 0,00022294 | 183,5 | 0,0434282000 | 27,8 | 0,000031053000 | 191,9 | 0,000039360 | 170,3 |
| | 21 | 0,00040565 | 82,0 | 0,0667184000 | 53,6 | 0,000052299000 | 68,4 | 0,000067720 | 72,1 |
| 1988 | 11 | 0,00116744 | 187,8 | 0,1276348500 | 91,3 | 0,000133712000 | 155,7 | 0,000177880 | 162,7 |
| | 21 | 0,00461452 | 295,3 | 0,4668360000 | 265,8 | 0,000479089000 | 258,3 | 0,000669110 | 276,2 |
| 1989 | 11 | 0,01100000 | 138,4 | 2,4023800000 | 414,6 | 0,001296700000 | 170,7 | 0,001328000 | 98,5 |
| | 21 | 0,08690000 | 690,0 | 8,8943300000 | 270,2 | 0,007132400000 | 450,0 | 0,009326000 | 602,3 |
| 1990 | 11 | 0,62000000 | 613,5 | 89,0248500000 | 900,9 | 0,043979300000 | 516,6 | 0,057190000 | 513,2 |
| | 21 | 1,37000000 | 121,0 | 196,1650000000 | 120,3 | 0,088394100000 | 101,0 | 0,154240000 | 169,7 |
| 1991 | 11 | 2,72000000 | 98,5 | 428,7700000000 | 118,6 | - | - | 0,297622000 | 93,0 |
| | 21 | 7,95000000 | 192,3 | 878,2310000000 | 104,8 | - | - | 0,939182000 | 215,6 |
| 1992 | 11 | 26,77000000 | 236,7 | 2.704,0670000000 | 207,9 | - | - | 3,149767000 | 235,4 |
| | 21 | 100,00000000 | 273,6 | 9.153,9960000000 | 238,5 | - | - | 11,150875000 | 254,0 |
| 1993 | 11 | 461,43000000 | 361,4 | 55.182,0000000000 | 502,8 | - | - | 48,106460000 | 331,4 |
| | 21 | 2.808,55000000 | 508,7 | 345.946,0000000000 | 526,9 | - | - | 279,385200000 | 480,8 |

¹ Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro.² Base: dezembro de 1992=100.³ Refere-se à média mensal de junho para o primeiro semestre e de dezembro para o segundo.⁴ Variações semestrais em percentagem.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos do ÍNDICE (1994), AGROPECUÁRIA (1988), AGROPECUÁRIA (1989-1994) e SUMA ECONÔMICA (1983-1994).

TABELA 6 - Evolução de Alguns Indicadores Econômicos e Financeiros e de Preços Correntes de Terra de Lavoura, Brasil, 1981-93

(conclusão)

| Ano | Semestre ¹ | Índice BOVESPA ² | | Taxa Referencial de Juros (TR) | | Ouro | | Boi gordo | |
|------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------|-------------------|
| | | Índice | Var. ² | Índice | Var. ² | CR\$/g | Var. ² | CR\$/15kg | Var. ² |
| 1981 | 11 | | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1982 | 11 | | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1983 | 11 | | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 24,000 | - | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1984 | 11 | 247,000 | 929,2 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 131,000 | -47,0 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1985 | 11 | 582,000 | 344,3 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 655,400 | 12,6 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1986 | 11 | 1.193,000 | 82,0 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 925,000 | -40,84 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1987 | 11 | 1.112,000 | 20,2 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 1.248,000 | 12,2 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1988 | 11 | 7.037,000 | 463,9 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 33.082,000 | 370,1 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1989 | 11 | 7.270,000 | -78,0 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| | 21 | 61.615,000 | -15,25 | - | - | ... | ... | ... | ... |
| 1990 | 11 | 17.618,000 | -71,44 | - | - | 0,96000000 | ... | 1,76 | ... |
| | 21 | 25.156,000 | 42,8 | - | - | 2,09000000 | 117,7 | 2,67 | 51,7 |
| 1991 | 11 | 13.531,000 | -46,21 | 2.284,82 | - | 4,07000000 | 94,7 | 5,72 | 114,2 |
| | 21 | 60.776,000 | 349,2 | 6.599,22 | 188,8 | 12,60000000 | 209,6 | 18,89 | 230,2 |
| 1992 | 11 | 20.069,000 | -66,98 | 22.698,03 | 244,0 | 40,45000000 | 221,0 | 57,65 | 205,2 |
| | 21 | 67.805,000 | 237,9 | 82.900,99 | 265,2 | 149,50000000 | 269,6 | 236,31 | 309,9 |
| 1993 | 11 | 53.745,000 | -20,74 | 358.658,84 | 332,6 | 719,50000000 | 381,3 | 1.108,19 | 369,0 |
| | 21 | 37.545,000 | -14,01 | 2.134.484,36 | 495,1 | 4.080,04000000 | 467,1 | 6.319,37 | 470,2 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro.²Variações semestrais em percentagem.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos do ÍNDICE (1994), AGROPECUÁRIA (1988), AGROPECUÁRIA (1989-1994) e SUMA ECONÔMICA (1983-1994).

quinqüênio (1989 a 1993), os preços de terras agrícolas mostraram comportamento peculiar e variável no decorrer desses anos, sobressaindo-se notadamente como a melhor opção de investimento com relação aos demais ativos, nos primeiros semestres de 1989 e de 1990.

No segundo semestre de 1989, os preços de vendas caíram rapidamente e as desvalorizações, como já assinaladas, atingiram todas as categorias de terras e regiões. Convém salientar, porém, que no caso de compra de terras para fins produtivos, nem sempre tais generalizações são recomendáveis, devido a peculiaridades de cada estado, em termos de culturas, criações, comportamento das safras, preços, entre outras (PREÇOS NO MEIO RURAL, 1990).

Já no final de 1989 e, principalmente, durante o primeiro semestre de 1990, o mercado de terras agrícolas manteve-se aquecido e os preços de terras tiveram uma trajetória ascendente. As valorizações foram motivadas basicamente pelo aumento da procura de terras com fins especulativos, sendo escassas, na época, as possibilidades de aplicações seguras no mercado financeiro; porém, a oferta de terra foi rígida e muitos negócios anunciados não foram efetivamente realizados (PREÇOS NO MEIO RURAL, 1990).

Em 1993, revertendo a situação registrada no ano anterior, os preços de terra tiveram crescimento superior à inflação e demais indicadores. Como parte da justificativa dessa recuperação nas vendas de terras, pode-se apontar o aumento significativo do índice de preços recebidos pelos produtores rurais, notadamente no segundo semestre daquele ano.

Corroborando o desempenho observado da referida série, ROMEIRO & REYDON (1994), testando algumas variáveis explicativas dos preços de terra para o Brasil, destacam que algumas das variáveis relacionadas com as chamadas expectativas especulativas (IGP, TR, etc.) deverão ter uma relação negativa com o preço da terra. Ou seja, os ativos líquidos irão interferir negativamente naquele preço. A terra, apesar de poder ser considerada parcialmente também um ativo líquido, deverá se alterar na direção oposta⁵. É o que fica mais claramente visualizado quando se observam as trajetórias díspares das cotações da terra e a média dos preços das ações (BOVESPA) ao longo do período analisado (Figura 4).

Nos primeiros semestres de 1989 e de 1990 e durante 1993, a terra se destaca como o investimento mais lucrativo de toda a série observada, embora ainda mostrasse uma relação próxima com os demais ativos, principalmente o IGP.

Também, deve-se salientar que as variações dos preços de terra nem sempre podem ser facilmente explicadas, uma vez que, ao contrário dos outros preços da economia, as cotações com terra apresentam características específicas, mesmo referindo-se à terra nua e excluindo-se casos de valorização devido à proximidade da área urbana ou de novas estradas (MONTEIRO & AMIN, 1994).

4.3.2 - Arrendamento e preços recebidos pelos agricultores

Neste item estão relacionados os preços de arrendamento para lavoura e exploração animal com os preços de venda de terra para lavoura, pastagem e os índices de preços recebidos, respectivamente para lavoura e pecuária.

O arrendamento - em que não há transferência de propriedade, mas apenas cessão de uso - representa "um indicador mais indireto dos possíveis ganhos produtivos com a terra", sendo que uma elevação desses ganhos poderá aumentar os níveis de arrendamento, também expresso no preço de terra (ROMEIRO & REYDON, 1994).

De modo geral, a série de preços de arrendamento acompanhou a de vendas de terras, como já assinalado, embora a série de arrendamento tenha se mostrado mais estável, isto é, com flutuações menores que a de vendas.

Todavia, observando-se a evolução dos índices de preços recebidos pelos agricultores para lavoura e pecuária, dos preços de arrendamento (lavoura e exploração animal) e das vendas de terras (lavoura e pastagem), verifica-se que, em geral, tanto o preço de arrendamento, quanto os preços dos produtos agrícolas e da pecuária mostraram trajetórias muito semelhantes e ambos tiveram uma relação positiva com o preço de terra (Figura 5).

Em períodos mais recentes, principalmente no último quinqüênio (1989 a 1993), essa relação fica mais claramente observada (Tabela 7). No segundo semestre de 1989, por exemplo, os aluguéis de terra

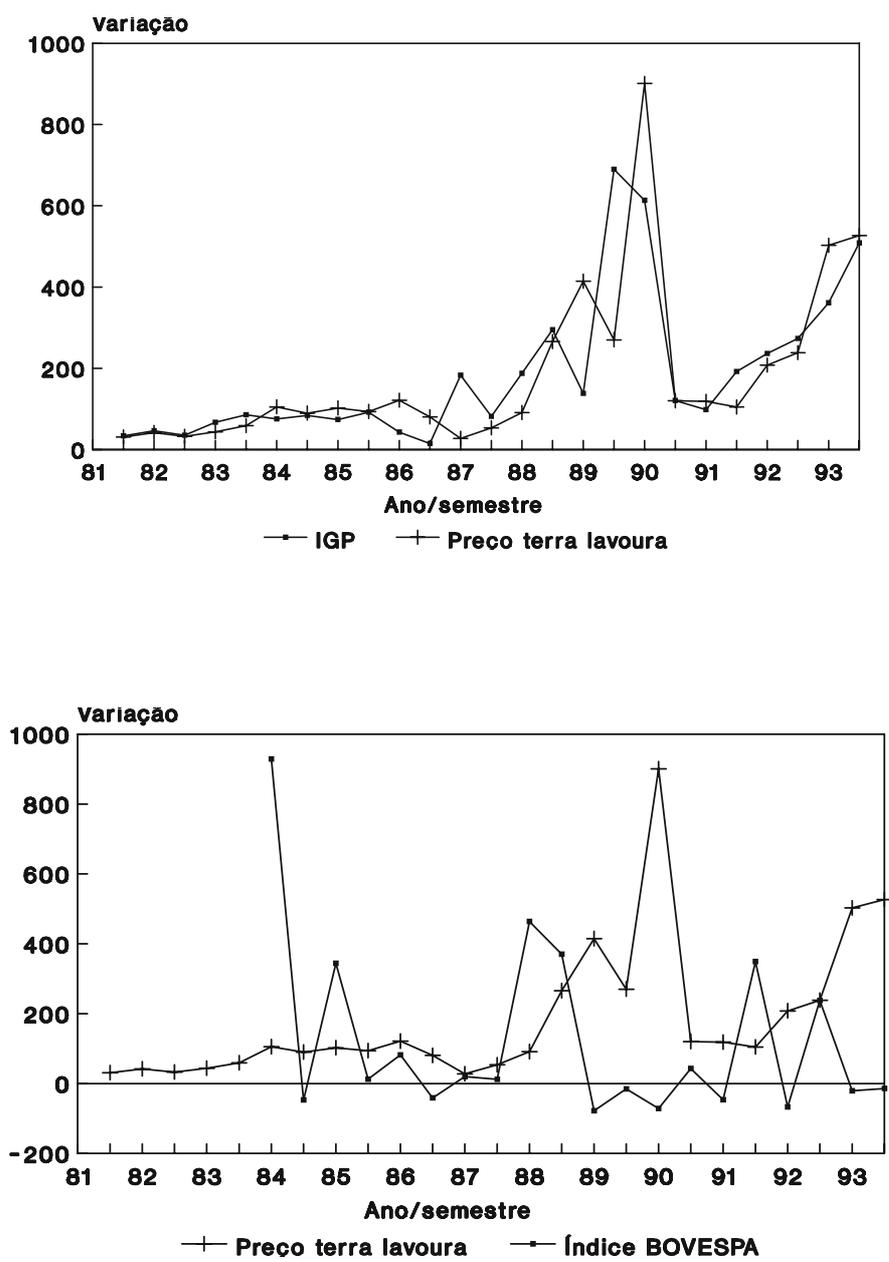


FIGURA 4 - Variações Semestrais de Alguns Indicadores Econômicos e Financeiros e de Preços Correntes de Venda de Terra de Lavoura, Brasil, 1981-93.
 Fonte: Tabela 7.

Agricultura em São Paulo, SP, 42(2):167-193, 1995.

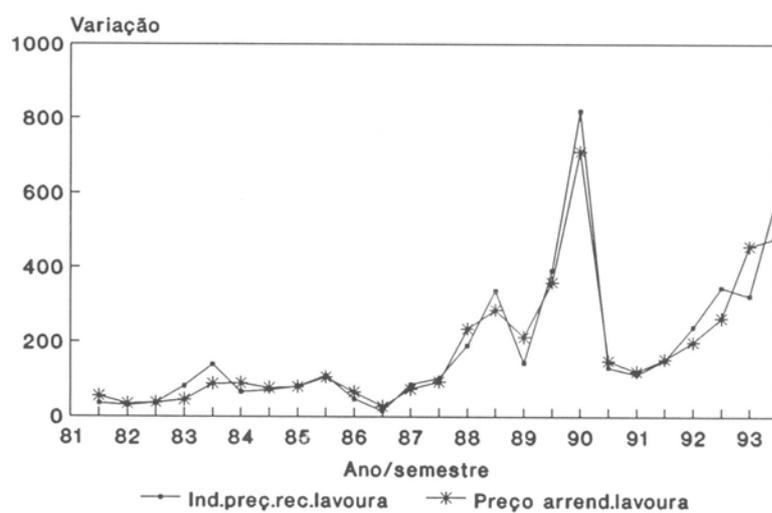
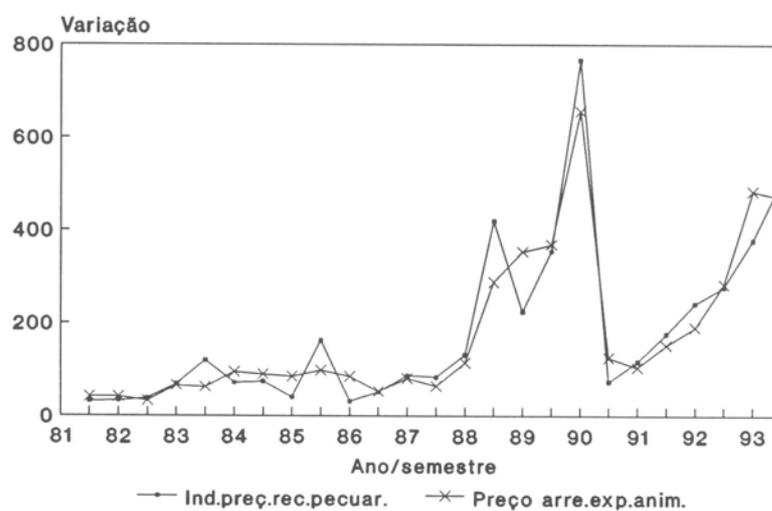


FIGURA 5 - Variações Semestrais dos Índices de Preços Recebidos pelos Agricultores e de Preços Correntes de Arrendamento de Terra, Brasil, 1981-93.

Fonte: Tabela 7.

TABELA 7 - Evolução dos Índices de Preços Recebidos pelos Agricultores e de Preços Correntes de Venda e Arrendamento de Terra, Brasil, 1981-93

(continua)

| Ano | Semestre ¹ | Índice de preços recebidos de lavoura ² | | Preço da terra de lavoura ³ | | Preço de arrendamento para lavoura ³ | |
|------|-----------------------|--|------------------------|--|------------------------|---|------------------------|
| | | Base dez. 89=100 | Variação semestral (%) | CR\$/ha | Variação semestral (%) | CR\$/ha/ano | Variação semestral (%) |
| 1981 | 11 | 0,00095219 | - | 0,0000980960 | - | 0,000005813 | - |
| | 21 | 0,00128702 | 35,2 | 0,0001286110 | 31,1 | 0,000008949 | 53,9 |
| 1982 | 11 | 0,00166972 | 29,7 | 0,0001825470 | 41,9 | 0,000011974 | 33,8 |
| | 21 | 0,00226864 | 35,9 | 0,0002424870 | 32,8 | 0,000016407 | 37,0 |
| 1983 | 11 | 0,00410323 | 80,9 | 0,0003490590 | 43,9 | 0,000023696 | 44,4 |
| | 21 | 0,00979945 | 138,8 | 0,0005556470 | 59,2 | 0,000044451 | 87,6 |
| 1984 | 11 | 0,01623062 | 65,6 | 0,0011410450 | 105,4 | 0,000083786 | 88,5 |
| | 21 | 0,02772871 | 70,8 | 0,0021664610 | 89,9 | 0,000147611 | 76,2 |
| 1985 | 11 | 0,05004040 | 80,5 | 0,0043860410 | 102,5 | 0,000264786 | 79,4 |
| | 21 | 0,10445098 | 108,7 | 0,0085052550 | 93,9 | 0,000541988 | 104,7 |
| 1986 | 11 | 0,15341341 | 46,9 | 0,0188296600 | 121,4 | 0,000893370 | 64,8 |
| | 21 | 0,17641953 | 15,0 | 0,0339861800 | 80,5 | 0,001132000 | 26,7 |
| 1987 | 11 | 0,32684835 | 85,3 | 0,0434282000 | 27,8 | 0,001955270 | 72,7 |
| | 21 | 0,65978591 | 101,9 | 0,0667184000 | 53,6 | 0,003766170 | 92,6 |
| 1988 | 11 | 1,91624165 | 190,4 | 0,1276348500 | 91,3 | 0,012608470 | 234,8 |
| | 21 | 8,37699662 | 337,2 | 0,4668360000 | 265,8 | 0,048565070 | 285,2 |
| 1989 | 11 | 20,34368250 | 142,9 | 2,4023800000 | 414,6 | 0,151810000 | 212,6 |
| | 21 | 100,00000000 | 391,6 | 8,8943300000 | 270,2 | 0,697400000 | 359,4 |
| 1990 | 11 | 918,97868800 | 819,0 | 89,0248500000 | 900,9 | 5,653710000 | 710,7 |
| | 21 | 2.125,86407000 | 131,3 | 196,1650000000 | 120,3 | 14,061000000 | 148,7 |
| 1991 | 11 | 4.497,54998000 | 111,6 | 428,7700000000 | 118,6 | 30,904000000 | 119,8 |
| | 21 | 11.256,84443000 | 150,3 | 878,2310000000 | 104,8 | 78,252000000 | 153,2 |
| 1992 | 11 | 38.157,00930000 | 239,0 | 2.704,0670000000 | 207,9 | 233,610000000 | 198,5 |
| | 21 | 169.925,41767000 | 345,3 | 9.153,9960000000 | 238,5 | 848,251000000 | 263,1 |
| 1993 | 11 | 717.990,53089000 | 322,5 | 55.182,0000000000 | 502,8 | 4.715,000000000 | 455,8 |
| | 21 | 5.025.097,06018000 | 599,9 | 345.946,0000000000 | 526,9 | 27.316,000000000 | 479,3 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.²Base: dezembro de 1989=100.³Em valores correntes.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos de AGROPECUÁRIA (1988), AGROPECUÁRIA (1989-1994) e PREÇOS RECEBIDOS PELOS AGRICULTORES (1981-1993).

TABELA 7 - Evolução dos Índices de Preços Recebidos pelos Agricultores e de Preços Correntes de Venda e Arrendamento de Terra, Brasil, 1981-93

(conclusão)

| Ano | Semestre ¹ | Índice de preços recebidos da pecuária | | Preço da terra de pastagem ² | | Preço de arrendamento para exploração animal ² | |
|------|-----------------------|--|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|
| | | Base dez. 89=100 | Variação semestral (%) | CR\$/ha | Variação semestral (%) | CR\$/ha/ano | Variação semestral (%) |
| 1981 | 11 | 0,00085863 | - | 0,0000543840 | - | 0,000003070 | - |
| | 21 | 0,00112834 | 31,4 | 0,0000725950 | 33,5 | 0,000004330 | 41,0 |
| 1982 | 11 | 0,00149199 | 32,2 | 0,0000980730 | 35,1 | 0,000006116 | 41,2 |
| | 21 | 0,00205435 | 37,7 | 0,0001269480 | 29,4 | 0,000008107 | 32,6 |
| 1983 | 11 | 0,00346457 | 68,6 | 0,0001827320 | 43,9 | 0,000013433 | 65,7 |
| | 21 | 0,00762403 | 120,1 | 0,0002881160 | 57,7 | 0,000021792 | 62,2 |
| 1984 | 11 | 0,01310278 | 71,9 | 0,0005933900 | 106,0 | 0,000042374 | 94,4 |
| | 21 | 0,02285151 | 74,4 | 0,0012291230 | 107,1 | 0,000080361 | 89,6 |
| 1985 | 11 | 0,03197466 | 39,9 | 0,0024663920 | 100,7 | 0,000148410 | 84,7 |
| | 21 | 0,08386024 | 162,3 | 0,0046981930 | 90,5 | 0,000293165 | 97,5 |
| 1986 | 11 | 0,10969219 | 30,8 | 0,0108652800 | 131,3 | 0,000542000 | 84,9 |
| | 21 | 0,16545148 | 50,8 | 0,0206234600 | 89,8 | 0,000826030 | 52,4 |
| 1987 | 11 | 0,30873353 | 86,6 | 0,0273457800 | 32,6 | 0,001487410 | 80,1 |
| | 21 | 0,56534319 | 83,1 | 0,0392344200 | 43,5 | 0,002441410 | 64,1 |
| 1988 | 11 | 1,30860912 | 131,5 | 0,0642998800 | 63,9 | 0,005227430 | 114,1 |
| | 21 | 6,79309894 | 419,1 | 0,2328726000 | 262,2 | 0,020238670 | 287,2 |
| 1989 | 11 | 22,02395530 | 224,2 | 1,3577200000 | 483,0 | 0,091750000 | 353,3 |
| | 21 | 100,00000000 | 354,1 | 5,2069800000 | 283,5 | 0,429950000 | 368,6 |
| 1990 | 11 | 867,13658600 | 767,1 | 54,2161800000 | 941,2 | 3,255780000 | 657,2 |
| | 21 | 1.503,99197000 | 73,4 | 108,5400000000 | 100,2 | 7,338000000 | 125,4 |
| 1991 | 11 | 3.265,03916000 | 117,1 | 239,1450000000 | 120,3 | 14,978000000 | 104,1 |
| | 21 | 9.004,90982000 | 175,8 | 488,9230000000 | 104,4 | 37,732000000 | 151,9 |
| 1992 | 11 | 30.736,50777000 | 241,3 | 1.408,2080000000 | 188,0 | 109,492000000 | 190,2 |
| | 21 | 115.614,03186000 | 276,1 | 5.330,8170000000 | 278,6 | 418,598000000 | 282,3 |
| 1993 | 11 | 552.308,32352000 | 377,7 | 35.484,0000000000 | 565,6 | 2.446,000000000 | 484,3 |
| | 21 | 3.353.756,84602000 | 507,2 | 197.547,0000000000 | 456,7 | 13.953,000000000 | 470,4 |

¹Levantamento do primeiro semestre realizado em junho e do segundo em dezembro de cada ano.²Em valores correntes.

Fonte: Elaborada a partir de dados básicos de AGROPECUÁRIA (1988), AGROPECUÁRIA (1989-1994) e PREÇOS RECEBIDOS PELOS AGRICULTORES (1981-1993).

refletiram as condições desfavoráveis do setor agrícola e em nível de Brasil, as diversas modalidades de arrendamento depreciaram-se em todas as regiões. Durante o primeiro semestre de 1990, ao contrário, os preços favoreceram as atividades agrícolas e, na maioria dos estados, o arrendamento obteve ganhos reais.

Já em 1993, os arrendamentos mostraram menores incrementos, notadamente na Região Sul (principalmente nos negócios com exploração animal), ocorrendo os maiores acréscimos nas Regiões Norte e Nordeste. No segundo semestre daquele ano, o índice de preços recebidos teve aumento significativo (em torno de 30,0%) e, embora essa valorização tenha repercutido nas vendas de terra, no caso do arrendamento o resultado foi menos favorável, provavelmente pelo fato de arroz e algodão, que respondem por boa parte dos arrendamentos rurais, estarem entre os produtos cujos preços não mostraram igual recuperação (MONTEIRO & AMIN, 1994).

5 - CONCLUSÃO

No período analisado (1981-93) foram observados decréscimos para as diferentes categorias de terra, ou seja, -2,0% para lavouras e campos, -1,7% para pastagens e -3,3% para matas. As terras para lavouras foram as de maiores preços, seguidas pelas de pastagens.

Em nível de Regiões, Sul e Sudeste mostraram-se com preços acima da média nacional. Os preços reais de arrendamento tanto para lavoura

como para exploração animal e engorda (ou estada de animais) tiveram comportamento semelhante ao dos preços de venda, porém, com menores flutuações.

As taxas anuais de crescimento do arrendamento, no período em análise, foram negativas e próximas da unidade. Verificou-se que as terras arrendadas para lavoura custaram 100% a mais do que as destinadas para a exploração animal.

Os coeficientes de correlação calculados para os preços reais de terra entre as quatro categorias assinaladas, no período 1981-93, foram elevados e próximos da unidade, bem como aqueles obtidos entre os preços reais de venda e de arrendamento para a exploração animal, mostrando forte interação entre as variações desses preços. Já a correlação entre os preços de venda e de arrendamento para lavoura foi a menor encontrada.

Ao se comparar o desempenho dos preços de terra para lavoura comparativamente ao de alguns indicadores econômicos e financeiros, considerados neste estudo, observou-se que os preços de terra mostraram um comportamento esperado. Isto é, a terra, enquanto ativo de capital, alterou-se na direção oposta a dos referidos ativos, ora sendo a melhor ou a pior alternativa de investimento ao longo do período analisado.

Quanto ao arrendamento, esse acompanhou, de modo geral, o movimento das vendas de terra, porém com menores flutuações, embora bastante diferenciado em nível de estados e regiões, mantendo, também, uma relação direta com os preços recebidos na agricultura e pecuária.

NOTAS

¹Estudo referente ao projeto SPTC 16-009/94. Os autores agradecem ao Técnico de Apoio à Pesquisa Ricardo Pedreira, *in memoriam*, a elaboração das tabelas e cálculos e à estagiária da Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP), Simone Francisca Daniel, a digitação de uma versão preliminar deste texto. Recebido em 11/05/95. Liberado para publicação em 16/06/95.

²Engenheiro Agrônomo, Pesquisador Científico do Instituto de Economia Agrícola.

³Engenheiro Agrônomo, MS, Pesquisador Científico do Instituto de Economia Agrícola.

⁴Maiores detalhes ver INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA (s.d.) e GARCIA (1994).

⁵Enquanto ativo de capital, a terra é utilizada para produzir outros bens, embora não possa ser produzida como a maioria dos ativos de capital. Como ativo líquido, tem um mercado secundário estabelecido no qual pode ser vendida num prazo relativamente curto. Maiores detalhes ver ROMEIRO & REYDON (1994).

LITERATURA CITADA

- AGROPECUÁRIA: índices e preços médios de arrendamentos, vendas de terras, salários, empreitadas e transportes. 11 sem. 1966 a 11 sem. 1988. Rio de Janeiro, FGV, 1988. 82p.
- AGROPECUÁRIA: preços médios de arrendamentos e vendas de terras. Rio de Janeiro, FGV, 1989-1994.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO CRÉDITO RURAL, 1993. Brasília, Banco Central do Brasil, 1994.
- BRANDÃO, Antônio S. P. O preço de terra no Brasil: verificação de algumas hipóteses. Rio de Janeiro, FGV, 1986. 86p. (Ensaio Econômico, 79).
- CAMARGO, Ana M. M. P. & FERREIRA, Célia R. R. P. T. Evolução do preço de terra agrícola no Brasil, 1966-86. **Agricultura em São Paulo**, SP, **36**(1):45-72, 1989.
- CARVALHO, Flavio C. & ARRUDA, Maria L. C. Comparação analítica da variação estacional no mercado pesqueiro do estado de São Paulo. **SP**, **27**(1):13-117, 1980.
- CENSO AGROPECUÁRIO: Brasil, 1985. Rio de Janeiro, FIBGE, 1991.
- GARCIA, Augusto R. **Seminário: contratos agrícolas e cadastro rural**. São Paulo, IEA, 1994. 22p.
- GONÇALVES, José S. A taxa de imobilização e o preço da terra: uma discussão sobre a especulação financeira e defesa patrimonial. **Informações Econômicas**, SP, **23**(5):9-18, maio 1993.
- ÍNDICE geral de preços - disponibilidade interna-FGV. **Banco de dados IEA**, mar. 1994.
- INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA. **Estatuto da terra**: lei nº 4.504, 30 nov. 1964. Brasília, INCRA, s.d. 55p.
- MONTEIRO, Maria J. C. & AMIN, Adiv J. Preços da terra: desempenho em 1993. **Conjuntura Econômica**, RJ, **47**(1):47-49, jan. 1994.
- OLIVETTI, Mário P. A. & CAMARGO, Ana M.M. - P. Evolução da composição agrícola no Brasil e principais regiões produtoras. **Agricultura em São Paulo**, SP, **39**(1):155-177, 1992.
- PINHEIRO, Flávio A. **A renda e o preço da terra**: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira. Piracicaba, ESALQ/USP, 1980.- 277p. (Tese Livre Docência).
- PREÇOS NO MEIO RURAL. **Conjuntura Econômica**, RJ, **44**(12):94-96, dez. 1990.
- PREÇOS RECEBIDOS PELOS AGRICULTORES. Rio de Janeiro, FGV, 1981-1993.
- PROGNÓSTICO: Região Centro-Sul, 83/84 e 84/85. São Paulo, IEA, 1983-84.
- PROGNÓSTICO AGRÍCOLA 88/89. São Paulo, IEA, 1988.
- ROMEIRO, Ademar & REYDON, Bastiaan P. coords. **O mercado de terras**. Brasília, IPEA, 1994. 20p. (Série Estudos de Política Agrícola. Relatórios de Pesquisas, 13).
- SANTOS, José C. S. & SANTOS, Zuleima A. P. S. Preços de terras agrícolas. **Informações FIEPE**, SP, (141):10-13, maio-jun. 1992.
- SANTOS, Zuleima A. P. S. Mercado de terras agrícolas: primeiro semestre de 1989. **Informações Econômicas**, SP, **19**(12):127-135, dez. 1989.
- _____. Mercado de terras agrícolas. _____, SP, **20**(6):99-106, jun. 1990.
- SUMA ECONÔMICA. Rio de Janeiro, Tama, 1983-1994.
- VEIGA FILHO, Alceu A. O preço da terra na análise econômica: algumas observações. **Informações Econômicas**, SP, **9**(9):27-34, set. 1979.