

O PREÇO DA TERRA NA ANÁLISE ECONÔMICA:
ALGUMAS OBSERVAÇÕES (1)

Alceu de A. Veiga Filho

É comum na literatura econômica a crença no mecanismo de preços como sinalizador eficiente da abundância ou escassez dos recursos. Nesse quadro, insere-se conhecida hipótese da inovação induzida (2), a qual considera que, por exemplo, "os padrões constantes de crescimento da produtividade e uso do fator na agricultura americana e japonesa podem ser melhor compreendidos em termos de um processo de ajustamento dinâmico de mudanças dos preços relativos". Assim, para o caso japonês, conclui-se que, dada a inelasticidade da oferta de terra, o preço desta teria aumentado relativamente aos salários, compensando utilizar mais a terra através de inovações biológicas; ocorrendo exatamente o contrário no caso americano, onde a abundância de terra em relação à mão-de-obra, fato esse refletido no sistema de preços, teria direcionado as inovações a poupar trabalho.

Já PASTORE et alii (3), buscando explicações a respeito do processo de criação e difusão de inovações, no caso brasileiro, com base na hipótese da inovação induzida, concluem que para alguns produtos - tipicamente os de exportação - os mecanismos de mercado são suficientes, enquanto que para os produtos de consumo doméstico - arroz e feijão, por exemplo - tais mecanismos são insuficientes na indução da modernização. Embutida nesses mecanismos de mercado encontra-se a suposição de que os preços relativos são eficientes indutores na criação e adoção de inovações. Essa postulação conflita com a sugestão de natureza empírica encontrada, a qual evidencia a insuficiência de parte dos mecanismos de mercado para alguns dos produtos analisados.

SILVA et alii (4), procurando investigar as relações existentes entre a produção agrícola do Estado de São Paulo e o esforço de pes-

(1) O autor agradece comentários de Gabriel L.S.P. da Silva, Nelson B. Martin e Nilda T.C. de Mello.

(2) HAYAMI, Y & RUTTAN, V.W. Preço dos fatores e mudança técnica no desenvolvimento agrícola: os Estados Unidos e o Japão, 1880-1960. São Paulo, FEA/USP, Dep. de Economia, sd. 27p.

(3) PASTORE, J.; DIAS, G.L.S.; CASTRO, M.C. Condicionantes da produtividade da pesquisa agrícola no Brasil. Estudos Econômicos, São Paulo, 6 (3):147-181, 1976.

(4) SILVA, G.L.S.P.; FONSECA, M.A.S.; MARTIN, N.B. Os rumos da pesquisa agrícola e os problemas da produção de alimentos: algumas evidências no caso de São Paulo. São Paulo, Secretaria da Agricultura, IEA, 1979. 25p. (Relatório de Pesquisa, 6/79).

quiza, concluem que na dimensão dos fatores - particularmente no caso da terra - a evolução dos relativos preço de terra/preço de fertilizantes e preço de arrendamento/preço de fertilizantes indica que a terra vem se tornando um fator mais escasso.

Entretanto, os autores assinalam "que a taxa de crescimento do relativo preço de arrendamento/preço de fertilizantes é substancialmente inferior à taxa de crescimento do relativo preço de terra/preço de fertilizante no período 1969/77. Essa diferença de comportamento entre os preços relativos sugere que, possivelmente, a terra tenha desempenhado não apenas o papel de fator de produção, mas também o de reserva de valor no período 1970-77".

BRAGA DO CARMO (5), estudando o mercado de terras no Estado de São Paulo, sugere que, no período 1972-78, a terra desempenhou o papel de reserva de valor.

TWEETEN & NELSON (6) ao estudarem o mercado norte-americano de terras mostram que o modelo econométrico estimado indica a presença da componente especulativa como uma das fontes de variação nos preços reais da terra, salientando que a sua contribuição em tais variações foi pequena relativamente às outras fontes. Porém, admitem que a especulação é muito importante na medida em que é altamente volátil e pode gerar variações bruscas e súbitas nos preços da terra.

Finalmente, OLIVEIRA & COSTA (7) estudaram a evolução recente nos preços de terra para o Brasil, tentando identificar os fatores responsáveis pelo seu comportamento. Como conclusão, admitem que a valorização das terras está associada à política agrícola sempre que esta trabalhe no sentido de promover uma melhora na relação de troca entre a agricultura e indústria (preço recebido pelo agricultor/preço de insumos).

Esses trabalhos mostram basicamente que se, por um lado, pode-se atribuir aos preços da terra um papel sinalizador, como suposto na teoria econômica, por outro é possível refletir no papel da especulação como importante elemento de alteração desse comportamento. Posto dessa forma, o objetivo do trabalho será o de tentar mostrar como se forma o preço da terra no caso brasileiro - descendo a nível do Estado de São Paulo - com o intuito de conhecer o seu comportamento e compará-lo criticamente ao do postulado acerca dos preços como mecanismos eficientes na indicação da escassez ou abundância do fator.

(5) BRAGA DO CARMO, A.J. Preços de terras agrícolas no Estado de São Paulo. Informações Econômicas, São Paulo, 9 (6): 31-36, jun./79.

(6) TWEETEN, L.G. & NELSON, T.R. Sources and repercussions of changing US farm real estate value. Stillwater, Oklahoma State University, 1966 (Technical Bulletin T.120).

(7) OLIVEIRA, J.T. & COSTA, Iraci Del Nero. Evolução recente do preço da terra no Brasil, 1966-74. Revista de Economia Rural, São Paulo, 15 (3): 259-276, 1977.

O pressuposto teórico que fornecerá a base desta análise se assenta na idéia de que o preço da terra é basicamente formado através dos movimentos da economia, isto é, a sua formação independe praticamente da oferta e procura de terras para fins produtivos ⁽⁸⁾.

O preço da terra no Brasil apresenta tendência de crescimento quando a economia está em crise, segundo o economista Ignácio Rangel ⁽⁹⁾. Na fase contracionista, onde as alternativas de investimento se deterioraram, a terra eventualmente substituirá essas alternativas e, mesmo, tomará o lugar do mercado financeiro moderno, ainda segundo esse economista.

A idéia principal que está por traz desse pressuposto é a de que a terra é um fator de produção que tem pelo menos dois tipos de remuneração. A primeira base de remuneração seria não especulativa e se assentaria no monopólio da terra ⁽¹⁰⁾, a qual daria origem ao preço de aluguel da terra ou preço de arrendamento que, a grosso modo, poderia ser a aquele preço determinado pelo jogo da oferta e procura. 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. Portanto, esse preço poderá ser em parte condicionado pelas variações cíclicas da economia. Se isso ocorrer, o preço da terra como valor de venda estaria sinalizando no mínimo parte dos movimentos do sistema econômico. O fato de existir o distanciamento das duas bases de remuneração pode estar associado à existência de imperfeições no mercado de terras. Por suposto isso pode existir, dado que se o uso da terra estiver no ponto de ótimo econômico é de se esperar que o preço de venda da terra esteja bem próximo ao preço de arrendamento. A não ocorrência pode ser atribuída a problemas de imperfeições no mercado de terras, na medida em que elas se vinculam ao que se poderia chamar de tendência à concentração na propriedade de terras no Brasil.

INDICAÇÕES EMPÍRICAS

Nesta seção pretende-se comparar alguns dados, com o objetivo de tentar mostrar, empiricamente, a convergência do marco teórico com a

⁽⁸⁾ DESAQUECIMENTO, causa da inflação; economista polêmico, Ignácio Rangel prega, para já, um novo ciclo expansionista da economia. Folha de São Paulo, São Paulo, 15 abr. 1979, p. 33, 35. 4 cad.

SILVA, Sergio. A capitalização de renda da terra e a especulação. Jornal do Engenheiro Agrônomo, São Paulo, (89):11, jul. 1978.

⁽⁹⁾ DESAQUECIMENTO, causa da inflação; economista polêmico, Ignácio Rangel prega, para já, um novo ciclo expansionista da economia. Folha de São Paulo, São Paulo, 15 abr. 1979, p. 33, 35. 4 cad.

⁽¹⁰⁾ SILVA, Sergio. A capitalização de renda da terra e a especulação. Jornal do Engenheiro Agrônomo, São Paulo (89):11, jul. 1978.

realidade observada.

CONTADOR (¹¹) estimou os vários ciclos da economia brasileira, a partir de 1865 até 1974. Na cronologia apresentada, no conceito de "ciclo de crescimento" - segundo o autor aquele que mais se adequa ao caso brasileiro - percebe-se que, no período mais recente, uma das fases recessivas teria início em 1961, terminando em 1963, e a última expansão teria término em 1973, iniciando nova fase de contração em 1974. Esses movimentos da economia são coincidentes com o comportamento dos dados discriminados no quadro 1, ordenados conforme SILVA et alii (¹²).

O preço da terra, em termos nominais, cresceu mais do que 100% entre 1973 e 1974 e continua aumentando geometricamente até 1978, fato esse que não ocorre, pelo menos aparentemente, com o preço do arrendamento. O relativo preço de arrendamento/preço da terra reflete esses comportamentos. Ele é sempre superior na fase expansionista do ciclo e decrescente na fase de retração, mostrando que o preço da terra cresce mais que o preço do arrendamento.

O crescimento dos preços nominais do aluguel da terra pode estar associado aos acréscimos de preços dos produtos agrícolas. Conforme se observa nos quadros 2 e 3 existem acentuados ganhos nos índices de preços reais dos diversos grupos, entre os quais o de origem vegetal, com crescimento da ordem de 73,52% no período, e o índice geral, com 62,88% de acréscimo entre 1968 e 1978.

Fato importante, como apontado por SILVA et alii (¹²), é que o relativo de preços terra/fertilizantes é sempre superior ao relativo de preços arrendamento/fertilizantes no período estudado, aumentando a diferença no quinquênio 1974/78, pertencente à fase contracionista da economia brasileira. Entretanto, o fato de ambos crescerem pode, de alguma forma mostrar o papel sinalizador. Por outro lado, uma possível tendência comum dos preços de venda e arrendamento seguirem a mesma direção poderia indicar que, de fato, não se sustenta a hipótese das duas bases de formação de preços. Entretanto, isso pode ser explicado pelas condições econômicas prevalecentes, pois na medida em que crescem os preços reais dos produtos agrícolas deverá haver um deslocamento da curva de demanda por terra para fins produtivos, pressionando seus preços para cima, na mesma direção atual dos preços de venda da terra.

(¹¹) CONTADOR, Claudio R. Ciclos econômicos e indicadores de atividades no Brasil. Rio de Janeiro, IPEA/INPES, 1977. 238p. (Relatório de Pesquisa, 35).

(¹²) SILVA, Gabriel Luis S.P.; FONSECA, Maria A.S.; MARTIN, Nelson B. Os rumos da pesquisa agrícola e os problemas da produção de alimentos; algumas evidências no caso de São Paulo. São Paulo, Secretaria da Agricultura, IEA, 1979. 25p. (Relatório de Pesquisa, 6/79).

QUADRO 1 - Preços de Terra, Fertilizantes e Arrendamento e Relações de Arrendamento/Terra, Terra/Fertilizantes e Arrendamento/Fertilizantes, Estado de São Paulo, 1969/78

Ano	Preço de terra de cultura (1 ^a + 2 ^a), média para o Estado (Cr\$/ha) (1)	Preço de fertilizante (preço média ponderado) (Cr\$/t) (2)	Preço de arrendamento (Cr\$/ha) (3)	(3)/(1)	(1)/(2)	(3)/(2)
1969	609,50	260,30	93,20	0,15	2,34	0,36
1970	894,00	284,60	104,85	0,12	3,14	0,37
1971	1.300,00	355,20	137,00	0,11	3,66	0,39
1972	1.700,00	441,90	180,00	0,11	3,85	0,41
1973	2.850,00	547,20	306,00	0,11	5,21	0,56
1974	6.700,00	1.431,90	397,00	0,06	4,68	0,28
1975	8.980,00	1.668,90	504,00	0,06	5,38	0,30
1976	13.110,00	1.768,20	759,83	0,06	7,41	0,43
1977	19.130,00	2.292,30	986,00	0,05	8,34	0,43
1978	26.319,00	2.758,10	1.447,19	0,05	9,54	0,53

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

QUADRO 2 - Índices de Preços Reais por Grupo de Produtos, Estado de São Paulo, 1967/68 a 1977/78 (1)

Grupo (2)	1967/68	1968/69	1969/70	1970/71	1971/72	1972/73	1973/74	1974/75	1975/76	1976/77	1977/78
Tradicionais	86,84	86,49	87,90	102,00	107,28	135,36	141,69	142,75	119,09	119,84	129,84
Em transição	77,24	99,00	101,75	98,92	115,09	138,20	124,79	164,06	281,53	253,22	172,73
Moderno	79,64	85,39	73,87	78,56	82,04	98,06	98,09	98,35	119,07	109,99	102,86
Origem animal	88,13	86,18	91,01	99,96	104,74	131,19	142,24	136,79	116,70	117,72	125,08
Origem vegetal	78,60	91,32	85,22	89,80	98,97	119,62	116,01	132,00	188,34	171,80	136,39
Origem veg.s/café	78,30	86,82	74,60	86,88	90,09	109,82	104,57	116,36	125,66	115,98	114,50
Geral s/café	81,80	86,59	80,44	91,53	95,30	117,42	121,03	123,63	122,48	116,60	118,26
Geral	81,57	89,72	87,03	92,97	100,77	123,23	124,20	133,49	165,99	154,93	132,86

(1) Índices contribuídos pelo método da LASPEYRES, ponderação fixa no período base. Índices de preços ponderados pela produção média do período 1962-66; preços transformados em cruzeiro de 1971 pelo índice "2" da Conjuntura Econômica. Base de comparação igual à de ponderação.

(2) Produtos tradicionais: Arroz, feijão, mamona, bovinos, leite e suínos; produtos em transição: banana, cebola, milho, mandioca, café e chá; produtos modernos: Batata, laranja, tomate, cana, casulo, soja, algodão e ovos; produtos animais: carne bovina, carne suína, casulo, leite e ovos; produtos de origem vegetal: amendoim, algodão, arroz, banana, batata, cana, café, chá, cebola, feijão, laranja, mamona, mandioca, milho, soja e tomate; produtos de origem vegetal sem café: exclue-se o café do item anterior; geral sem café: todos os produtos com exceção do café; geral: todos os produtos.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

QUADRO 3 - Evolução Percentual dos Índices de Preços Reais por Grupo de Produtos, Estado de São Paulo, 1967/68 a 1977/78

Grupo (1)	1968/69	1969/70	1970/71	1971/72	1972/73	1973/74	1974/75	1975/76	1976/77	1977/78
	1967/68	1968/69	1969/70	1970/71	1971/72	1972/73	1973/74	1974/75	1975/76	1976/77
Tradicionais	-0,40	1,63	6,04	5,18	26,17	4,68	0,75	-16,57	0,63	8,34
Em transição	28,17	2,78	-2,78	6,35	20,08	-9,70	31,47	71,60	-10,06	-31,79
Moderno	7,22	-13,49	6,35	4,43	19,53	0,03	0,27	21,07	-7,63	-6,48
Origem animal	-2,21	5,60	9,83	4,78	25,25	8,42	-3,83	-14,69	0,87	6,25
Origem vegetal	16,18	-6,68	5,37	10,21	20,86	-3,02	13,78	42,68	-8,78	-20,61
Origem veg.s/café	10,88	-14,08	16,46	3,69	21,90	-4,78	11,27	7,99	-7,70	-1,28
Geral s/café	5,86	-7,10	13,79	4,12	23,21	3,07	2,15	-0,93	-4,80	1,42
Geral	9,99	-3,00	6,83	8,39	22,29	0,79	7,48	24,35	-6,66	-14,25

(1) Produtos tradicionais: arroz, feijão, mamona, bovinos, leite e suínos; produtos em transição: banana, cebola, milho, mandioca, café e chá; produtos modernos: batata, laranja, tomate, cana, casulo, soja, algodão e ovos; produtos animais: carne bovina, carne suína, casulo, leite e ovos; produtos de origem vegetal: amendoim, algodão, arroz, banana, batata, cana, café, chá, cebola, feijão, laranja, mamona, mandioca, milho, soja e tomate; produtos de origem vegetal sem café: exclue-se o café do item anterior; geral sem café: todos os produtos com exceção do café; geral: todos os produtos.

(2) Preço e deflator preliminares.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

Em resumo, os dados agrupados neste trabalho sugerem alguma convergência com o marco teórico, indicando possível dissociação do preço de terras em duas bases de remuneração, não excluindo, portanto, o papel sinalizador dos preços de venda. Importa conhecer, então, a magnitude da dissociação dos preços da terra em duas bases e em magnitude os preços de venda estariam vinculados aos movimentos cíclicos da economia, para poder determinar o seu grau de mascaramento com respeito ao papel de indicador eficiente da abundância ou escassez.

Em termos de ulteriores análises, fica clara a necessidade de se contar com séries mais longas e observações da realidade expressa na forma de coleta de dados para outras regiões do Brasil. Finalmente, vale lembrar que a discussão desse assunto poderá levar a especulações interessantes, na medida em que, pelo menos, consiga fomentar a discussão a respeito da remuneração do fator terra na análise econômica.