

CARACTERÍSTICA E DINÂMICA DO MERCADO DE TERRAS EM UM MUNICÍPIO CANAVIEIRO PAULISTA NO PERÍODO 1969-1998

Bastiaan Philip Reydon¹
Sebastião Neto Ribeiro Guedes²

1 - INTRODUÇÃO

O problema fundiário brasileiro ganhou recentemente as manchetes dos principais jornais do país. Na edição de 23 de novembro de 2000, a Gazeta Mercantil apresentou matéria indicando que os preços da terra agrícola "*superaram a inflação*", apontando para sua recuperação depois de quase cinco anos de queda (PREÇOS, 2000). A Folha de S. Paulo de 2 de janeiro de 2001 descobriu e entrevistou o maior latifundiário do Brasil, um ex-seringueiro que afirma ser dono de cerca de dez milhões de hectares de terras suspeitas de ser, em sua maioria, "griladas" (INCRA, 2001).

O que há de comum nesses dois eventos é que eles desmistificam várias afirmações de homens públicos e analistas independentes sobre o papel e a importância da terra no Brasil. Uma delas dizia que esse ativo deixou de ser uma opção interessante de aplicação de capital, uma vez que seu preço cadente apontava a sua desvalorização. Outra anunciava a extinção dos latifúndios improdutivos.

Na verdade, a atualidade do problema fundiário no Brasil parece ser hoje cada vez mais evidente, assim como pertinente torna-se o estudo da dinâmica dos mercados de terras agrícolas. Entender como se estruturam, seus determinantes, o comportamento dos preços dos vários tipos de terras, o perfil e a motivação dos seus agentes compradores e vendedores, etc. passa a ser crucial para a compreensão do problema fundiário de hoje, ainda mais quando vêm ganhando adesão as proposições que apontam o mercado de terras como um dos instrumentos alternativos ou coadjuvantes a um processo de distribuição de terras.

¹Economista, Doutor, Professor da Universidade de Campinas (UNICAMP) (e-mail: basrey@peso.eco.unicamp).

²Economista, Doutor, Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP) (e-mail: sebasnrg@mercoet.com.br).

Uma vez que os mercados de terra são influenciados tanto por determinantes gerais quanto locais, seu estudo enseja e estimula trabalhos empíricos voltados à análise dos mercados regionalizados. É nesse espírito que o presente artigo se insere. Ele objetiva caracterizar o mercado de terras agrícolas do município paulista de Piracicaba e analisar sua dinâmica no período 1969-1998.

2 - OS DETERMINANTES DA DINÂMICA DOS MERCADOS DE TERRA

O mercado de terras³ é uma instituição na qual se realizam transações de compra, venda e aluguel de terras. Sua existência depende de um ambiente institucional que defina e reconheça os direitos de propriedade privada, ou seja, os direitos do proprietário de usar e dispor livremente da mercadoria terra. A constituição do mercado desse ativo pressupõe, assim, a propriedade privada da terra.

Em alguns países, a estrutura sócio-econômica e o ambiente institucional praticamente suprimiram o papel do mercado na alocação das terras⁴, provocando distorções na sua distribuição e eficiência no seu uso (BISWANGER; DEININGER; FEDER, 1993).

Muitos autores afirmam que a eficiência alocativa do mercado de terras depende de condições institucionais. VOGELGESANG (1996) elenca a estrutura de poder, a distribuição inicial das terras, o reconhecimento e o respeito aos di-

³Conforme REYDON (1992), os mercados de terras "são regiões onde a terra está sendo negociada".

⁴Na América Latina, os ejidos mexicanos parecem ser a forma mais característica. Como se sabe, antes da reforma fundiária de 1995, os ejidos baseavam-se na propriedade comunal e não podiam ser negociados individualmente (VOGELGESANG, 1996:112).

reitos de propriedade, entre outros.

Essas instituições podem estimular ou travar o funcionamento mais dinâmico do mercado de terras, que depende das condições da oferta e demanda, com influências sobre uma e/ou outra.

Do lado da oferta, o ambiente institucional pode favorecer a concentração fundiária em benefício dos grandes proprietários, os quais, em geral, resistem em vender terras porque nelas encontram tanto uma fonte de poder político como uma reserva de valor, capazes de preservar a riqueza acumulada. A ausência de títulos de propriedade, quando não dificulta a incorporação de terras ao mercado, tende a reduzir seu preço, distorcendo esse mecanismo. As estruturas jurídico-administrativa e fiscal podem tornar morosas e custosas as transações, restringindo a oferta de terras. Conforme observaram alguns autores (SHEARER; LASTARRIA-CORNHIEL; MESBAH, 1991, p.10) *"a oferta de terra é constrangida pela concentração fundiária, pela ausência de títulos de propriedade privada e pelos excessivamente burocráticos procedimentos e restrições para a transferência de terra. Alguns desses constrangimentos (por exemplo, a concentração de terra) limitam a quantidade de terra disponível para transferir. Outros (por exemplo, os procedimentos para a transferência da terra) podem limitar a opção dos proprietários em vender terras. Por exemplo, algumas restrições sobre transferência podem resultar em que a terra seja transferida só entre membros da família ou transferida extralegalmente. Outras exigências para transferências, tais como elevadas taxas, encorajam o não registro das transferências ou subdeclaração dos valores da terra. De diferentes modos, eles limitam a oferta de terras em detrimento de um mercado de terras ativo"*.

Do lado da demanda, há de se observar dois aspectos: a falta de recursos para a compra e os altos custos de transferência⁵. No primeiro caso, populações pobres das zonas rurais e urbanas não têm acesso ao mercado de terras pois faltam-lhes os recursos financeiros de aces-

⁵"Os constrangimentos sobre a demanda de terra originam-se de duas fontes: a ausência de recursos para a compra e os elevados custos de transferência da terra. Supondo uma ampla oferta de terra de tamanho adequado, a maioria dos sem-terra ou com pouca terra não tem nem recurso de capital nem acesso a recursos financeiros de empréstimos para converter sua fome por terras em demanda efetiva" (SHEARER; LASTARRIA-CORNHIEL; MESBAH, 1991, p. 19).

so ao crédito, devido à inexistência de garantias. No segundo, os custos burocráticos de busca de informações e impostos obrigatórios dificultam a compra, pois impactam sobre os preços reais da terra. Mercados em que a oferta e demanda de terras têm pouca expressão são, em geral, pouco dinâmicos, uma vez que o número de transações (compra e venda) envolvendo a terra tende a ser pequeno, tanto em termos absolutos quanto relativos (porcentagem de transações sobre o número de imóveis rurais).

Deve-se observar que a terra tem sido objeto de negociação em mercado específico porque, entre outras características, é um ativo, cuja especificidade consiste em ser, ao mesmo tempo, ativo líquido e de capital⁶. A partir dessa característica geral, REYDON (1992) estudou o comportamento do preço da terra no Brasil e elaborou um modelo expectacional de determinação do preço da terra que reflete os ganhos esperados das quatro variáveis que o compõem. Assim:

$$P_t = q - c + l + a, \text{ onde}$$

P_t = preço da terra;

q = quase-rendas, que são os fluxos de renda que o ativo gera ao longo de sua vida útil; incluem todos os ganhos produtivos que os agentes esperam de sua aquisição;

c = custo de manutenção, que são todas as despesas não associadas ao processo produtivo;

l = prêmio de liquidez, que é um atributo que gera rendimentos implícitos associados ao grau de incerteza dos ganhos futuros, em relação ao prazo de realização, ou das perdas que esta pode implicar;

a = ganho patrimonial, que consiste num fluxo de renda esperado associado à expectativa de valorização quando da revenda do ativo.

O modelo de REYDON é interessante porque incorpora - através das variáveis (l) e (a) - a dimensão não produtiva presente na demanda de terras. Estes dois últimos atributos, ao conferir uma expectativa de valorização (ou não) da renda esperada do ativo terra, independentemente do seu uso, tornam-na um ativo demandado por si mesmo, principalmente quando seu custo de manutenção (c) é baixo ou nulo.

Este caráter do ativo terra passa a ser

⁶Para uma discussão mais aprofundada, ver REYDON (1992).

bastante relevante no portfólio de investimento das firmas em geral, e não apenas daquelas que atuam no segmento agropecuário⁷, à medida que se estruturam mercados de terra dinâmicos⁸ e portadores de expectativa de valorização real.

No Brasil, estudo de alguns autores (REYDON e PLATA, s.d.) mostra que o mercado de terra apresenta maior expectativa de ganho especulativo devido aos incentivos institucionais que premiam os (grandes) detentores de terra. Basicamente, a inexistência de uma legislação eficiente sobre o imposto territorial rural, mais a ausência de estruturas organizacionais de fiscalização e arrecadação dos impostos sobre a propriedade rural, afetam sobremaneira os ganhos esperados com os negócios de compra e venda de terra. As condições institucionais brasileiras favorecem os ganhos especulativos associados às negociações com terra, porque conservam baixos os custos de manutenção da terra (*c*) e, desse modo, elevam sua liquidez (*l*), fazendo derivar ganhos especulativos pela simples manutenção da terra.

De um modo geral, no Brasil, embora haja problemas de oferta de terras por causa da elevada concentração fundiária, estes não parecem suficientemente grandes para impedir a ampla generalização das atividades de compra e venda de terras. De outro lado, as condições da demanda são problemáticas porque, como dependem das condições financeiras dos compradores, excluem um papel mais ativo dos pobres, sem-terras e pequenos proprietários, na dinâmica dos mercados de terra. Desse modo, os movimentos de compra e venda de terras no Brasil, ou seja, os instrumentos de mercado, têm beneficiado largamente a grande propriedade em detrimento do pequeno produtor.

3 - A REGIÃO DE ESTUDO

Piracicaba localiza-se na porção sudeste do Estado de São Paulo, distante cerca de 170km da capital. Sua população é superior a 300 mil habitantes, dos quais a grande maioria

vive no núcleo urbano. Sua produção industrial é caracterizada por relativa diversificação, predominando, contudo, a indústria de bens de capital. A produção agrícola articula-se à industrial por meio da agroindústria canavieira, responsável pela maior parte do emprego agrícola do município, cuja história em muitos aspectos confunde-se com a própria expansão da atividade canavieira, o que torna impossível dissociar uma da outra. Nesse sentido, constitui um único movimento a análise da expansão da cana e do núcleo urbano-industrial do município.

O solo agrícola em Piracicaba tem uma longa história de ocupação, marcada pela presença dominante da cultura da cana-de-açúcar (PETRONE, 1968; MENDES TORRES, 1975). De fato, o cultivo dessa gramínea já se sobressai desde meados do século XVIII e atravessa os séculos seguintes ampliando essa importância⁹. Isso levou à instalação nesse município, e em sua região de próxima, grandes unidades industriais processadoras de cana-de-açúcar. No final do século XIX, construiu-se a então maior unidade industrial de açúcar da América Latina: o Engenho Central. Obviamente, uma parte das terras agrícolas foi alocada para a produção de cana, de modo que a área plantada cresceu bastante, principalmente na segunda metade do século XX. Neste período, o Engenho Central já deixara de existir e, em seu lugar, observou-se o aparecimento e expansão das usinas. Com o seu advento, o crescimento da área plantada com cana aumentou ainda mais, sem que isso significasse, contudo, à diferença de outros municípios canavieiros, o predomínio absoluto da cana na paisagem rural do município. De fato¹⁰, durante a segunda metade do século XX, a área plantada de cana, embora crescesse significativamente, jamais ultrapassou os 40%, demonstrando uma outra especificidade do município: uma certa diversidade agropecuária, com destaque para a pecuária extensiva.

A importância da agroindústria canavieira no município e região favoreceu a montagem, em Piracicaba, de um parque industrial vol-

⁷Ver a respeito em REYDON (1992).

⁸"Um mercado específico de terras apenas é dinâmico quando vários compradores acreditam que obterão ganhos em sua aquisição enquanto os proprietários de terras esperam perdas. Somente nesta situação se configuram negócios." (REYDON; PLATA, s/d).

⁹Isso é verdade mesmo para o período 1830-1900, quando a expansão cafeeira converteu a maior parte do solo agrícola paulista em produtor de café. A este respeito ver PETRONE (1968) e MENDES TORRES (1975).

¹⁰Conforme ilustra a tabela 2.

tado à produção e reparo de equipamentos e instalações das unidades produtivas do setor sucroalcooleiro (usinas e destilarias) nacional. Políticas setoriais como o PROÁLCOOL estimularam o crescimento dessas indústrias, assim como de sua produção agrícola.

Contudo, à medida que a cana-de-açúcar se expandia por todo o Estado de São Paulo, seja substituindo antigas culturas (café e algodão), seja introduzindo a cultura em novas regiões de expansão, o município e sua região de influência perdiam, cada vez mais, a importância relativa na produção sucroalcooleira no Estado de São Paulo (Tabela 1).

Hoje, Piracicaba vive uma situação de indefinição a respeito de como utilizar produtivamente seu solo rural, diante da evidência crescente da perda de importância relativa do seu complexo canavieiro. Esse é um dos ingredientes que se deve levar em consideração quando se analisar a dinâmica recente do seu mercado de terras.

4 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO DE TERRAS EM PIRACICABA

A primeira observação a ser feita é a de que o mercado de terras em Piracicaba é bastante dinâmico. A tabela 2 permite sustentar essa afirmação. Os valores da última coluna mostram a proporção de transações sobre o total de propriedades ao longo de uma série histórica. Assim, para cada período discriminado, ela revela a porcentagem de propriedades negociadas. Se, por exemplo, o valor for dez, significa que, no período correspondente, 10% dos estabelecimentos agrícolas foram transacionados por ano. Portanto, quanto maior esse índice, mais dinâmico o mercado de terras, porque mais transações estão acontecendo.

Observe-se que a proporção de transações varia, aumentando no período 1975-1985, auge do PROÁLCOOL. Aparentemente, esse programa governamental dinamizou o mercado de terras locais, uma vez que estimu-

TABELA 1 - Participação das Regiões de Piracicaba e Ribeirão Preto na Produção de Cana-de-Açúcar no Estado de São Paulo, 1940 a 1995/96

Ano	Região de Piracicaba (1)		Região de Ribeirão Preto (2)		(1) + (2) (%)	Total do Estado	
	Área com cana (ha)	%	Área com cana (ha)	%		Área com cana (ha)	Produção (1.000t)
1940	-	42,20	-	11,70	53,90	-	2.169,60
1950	36.649	30,50	18.935	14,60	45,10	132.498	4.783,20
1960	62.664	21,10	39.686	13,10	34,20	291.013	14.173,70
1970	102.538	17,60	83.809	15,00	32,60	580.487	30.340,20
1975	102.319	13,90	100.319	16,60	30,50	689.485	34.565,90
1980	112.168	10,70	161.562	15,30	26,00	1.073.120	72.257,10
1985	130.811	8,20	207.423	12,60	20,80	1.694.994	125.000,80
1995/96	90.920	3,80	216.253	9,30	13,10	2.124.499	153.768,10

Fonte: RAMOS; PERES (1999).

TABELA 2 - Evolução da Relação Número de Transações/Número de Estabelecimentos em Piracicaba, Estado de São Paulo, 1930-1995

Ano	Área total com culturas (1)	Área de cana (2)	(2)/(1) (%)	Número de estabelecimentos (3)	Número de transações (4)	(4)/(3) (%)
1930	-	-	-	-	-	-
1940	157.952	-	-	2.634	149	5,60
1950	144.601	17.471,00	12,00	1.837	210	11,40
1960	133.878	-	-	1.695	172	10,14
1970	135.518	39.579,00	29,00	2.439	151	6,19
1975	113.648	31.200,00	27,45	1.563	176	8,88
1980	122.191	36.452,00	29,83	1.398	131	10,67
1985	121.668	47.683,00	39,00	1.497	115	13,01
1995	118.341	50.981,80	43,00	2.236	55	2,50

Fonte: GUEDES (2000).

lou a demanda de terras, principalmente por parte dos grupos usineiros sediados nesse município e nas regiões próximas. Note-se que a área ocupada com cana cresce 52,8%, de 31.200 para 47.683ha, ao passo que o número de estabelecimentos apresenta uma pequena queda, de cerca de -4,22%, sinalizando o crescimento da área média por estabelecimento. Nos anos noventas, a situação se reverte, influenciada negativamente tanto pelas políticas econômicas mais gerais quanto pelas políticas setoriais voltadas ao setor sucroalcooleiro.

Em termos comparativos, os números da tabela 2 são bastante elevados. REYDON (1992) observa que nos EUA esses valores foram, nos anos oitentas, de cerca de 5%. Pesquisa recente de SARAP (1995) revela que o mercado de terras de algumas regiões da Índia é extremamente pouco dinâmico, registrando-se para a aldeia de Jangaipur um total de 95 transações com terras num período de 43 anos; ou seja, pouco mais de 2 transações por ano. No Brasil, os dados do mercado de terras de Piracicaba rivalizam com os de mercados dinâmicos como os de Araçatuba, cujo índice é de 9%, e são muito superiores aos de Petrolina (BA), cerca de 1,5%, Juazeiro (PE), cerca de 0,5% e Ipanguaçu (RN), cerca de 2,3%.

As tabelas de 3 a 7 são importantes para a compreensão das características do mercado de terras local. A tabela 3 mostra a natureza jurídica dos agentes econômicos. Verifica-se o predomínio de pessoas físicas no número de transações ao longo do período histórico da série. Todavia, a participação das pessoas jurídicas no volume transacionado de terras é mais expressivo que sua participação no total de transações. Deve-se ainda observar que a participação de pessoas jurídicas é antiga e, até 1970, constituía-se basicamente de usinas e suas companhias agrícolas prepostas. A partir dessa última data, contudo, observa-se uma diversificação no perfil das pessoas jurídicas que entram no mercado de terras local, dele participando empresas industriais que adquiriram pequenas porções de terra com o objetivo de instalar unidades produtivas.

A tabela 4 ilustra a área total transacionada, o número de transações e a área média transacionada, o que permite ver que, de 1965 a 1989, o número e o volume de terras transacionadas eram bastante elevados, indicando um

ativo mercado. A partir de 1990, contudo, o mercado de terras locais sofre uma inversão radical de tendência, caindo de uma média de 130 transações-ano, durante o período 1969-89, para algo próximo a 34 transações-ano, no período 1990-98. Uma impressionante queda de 73%. A que se deve esse desempenho recente? Obviamente, há determinantes gerais e específicos na explicação. Em termos gerais, os quatro anos iniciais da década de 90 foram marcados por uma grande instabilidade macroeconômica e aguda incerteza, caracterizadas por elevada taxa de inflação e baixo crescimento econômico, que afetaram negativamente, em particular, os componentes q , l e a do modelo de preços discutidos no item 2 deste artigo. Na segunda metade dos anos noventas, o rápido processo de deflação que se seguiu à edição do Plano Real afetou todos os ativos, principalmente a terra, cujos preços nacionais caíram cerca de 60% (REYDON, s.d.). Sobreposto a isso, uma conjuntura de mudança institucional (extinção do IAA, desregulamentação produtiva e comercial, etc.) e a incerteza sobre a política governamental para o setor sucroalcooleiro (reativação ou não do PROÁLCOOL), além de preços cadentes do açúcar no mercado internacional, lançaram dúvidas sobre a lucratividade e as perspectivas de mercado para os produtos do setor. Em particular, a legislação estadual, que impõe um cronograma de eliminação da queima da cana, teve certamente um impacto sobre as negociações com terra no município, onde 60% do solo é topograficamente impróprio para a mecanização do corte (SPAROVEK et al., 1997). Com certeza esses elementos se conjugaram na explicação do desempenho do mercado de terras de Piracicaba na década de 90.

A tabela 5 mostra como os preços reais da terra no município foram afetados. Como pode-se verificar, estes correspondiam, em 1998, a cerca de metade, em termos reais, dos preços de 1989.

As tabelas 6 e 7 revelam as transações de terra pelo tamanho da propriedade. Observa-se que a maioria das transações ocorridas no mercado local envolveu propriedades com menos de 100 hectares, as quais responderam em média por cerca de 90% das transações com terras no período sob análise. Isso significa que, de cada 10 propriedades transacionadas, 9 tinham menos de 100 hectares. De outro lado, a

TABELA 3 - Número de Transações e Área Transacionada de Propriedades Rurais de Pessoas Físicas e Jurídicas, Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, 1969-1998

Ano	N. transações						Área transacionada					
	Pessoa física	%	Pessoa jurídica	%	Total	%	Pessoa física	%	Pessoa jurídica	%	Total	%
1969	167	93,83	11	6,17	178	100	3.216,28	85,66	538,72	14,34	3.755,00	100
1970	148	94,00	9	6,00	151	100	4.498,34	98,00	91,05	2,00	4.589,39	100
1971	96	98,00	2	2,00	98	100	5.638,68	94,00	356,45	6,00	5.995,13	100
1972	190	94,50	11	5,50	201	100	6.549,89	61,50	262,35	3,85	6.812,24	100
1973	147	95,50	7	4,50	154	100	4.877,04	90,20	532,01	9,80	5.409,05	100
1974	154	94,50	9	5,50	163	100	5.195,88	92,00	457,56	8,00	5.653,44	100
1975	158	89,80	18	10,20	176	100	2.565,09	36,00	4.563,18	64,00	7.128,27	100
1976	129	86,60	20	13,40	149	100	3.532,36	83,00	718,66	17,00	4.251,02	100
1977	122	91,70	12	8,30	144	100	4.906,32	93,20	358,15	6,80	5.264,47	100
1978	127	93,40	9	6,60	136	100	3.539,11	8,20	774,11	18,00	4.313,22	100
1979	147	97,40	4	2,60	151	100	8.799,56	99,20	71,92	0,80	8.871,48	100
1980	119	90,84	12	9,16	131	100	3.808,18	81,00	897,24	19,00	4.705,42	100
1981	133	88,70	17	11,30	150	100	3.933,53	68,00	1.868,83	32,00	5.802,36	100
1982	46	82,15	10	17,85	56	100	1.405,82	82,00	307,36	18,00	1.713,18	100
1983	99	98,00	2	2,00	101	100	1.380,29	97,00	43,60	3,00	1.423,89	100
1984	127	89,50	15	10,50	142	100	3.783,95	92,00	328,89	8,00	4.112,84	100
1985	104	90,50	11	9,50	115	100	2.349,18	81,70	528,86	18,30	2.878,04	100
1986	90	86,50	14	13,50	104	100	2.430,24	88,14	327,07	11,96	2.757,31	100
1987	94	93,00	7	7,00	101	100	1.524,38	9,10	154,03	9,00	1.678,41	100
1988	83	91,00	8	9,00	91	100	1.645,83	93,72	110,46	6,28	1.756,29	100
1989	46	100,00	0	0,00	46	100	2.360,16	-	-	-	2.360,16	100
1990	30	100,00	0	0,00	30	100	328,44	-	-	-	328,44	100
1991	27	82,00	6	18,00	33	100	204,10	82,32	43,86	17,68	247,96	100
1992	44	100,00	0	0,00	44	100	562,02	-	-	-	562,02	100
1993	26	100,00	0	0,00	26	100	371,11	-	-	-	376,11	100
1994	10	100,00	0	0,00	10	100	60,85	-	-	-	60,85	100
1995	44	80,00	11	20,00	55	100	1.195,90	71,30	483,19	28,70	1.679,09	100
1996	41	85,50	7	14,50	48	100	1.358,84	81,40	331,66	19,60	1.690,50	100
1997	28	90,50	3	9,50	31	100	217,65	40,00	326,72	60,00	544,37	100
1998	33	97,00	1	3,00	34	100	752,55	93,00	55,66	7,00	808,21	100

Fonte: GUEDES (2000).

TABELA 4 - Evolução das Transações de Propriedades Rurais, Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, 1969-1998

Ano	Área total transacionada (ha)	Transações (n.)	Área média (ha)
1969	3.755,00	178	21,09
1970	4.589,39	151	30,39
1971	5.995,13	98	61,17
1972	6.812,24	201	33,89
1973	5.409,05	154	35,12
1974	5.653,44	163	34,68
1975	7.128,27	176	40,50
1976	4.251,02	149	28,53
1977	5.264,47	144	36,54
1978	4.313,22	136	31,71
1979	8.871,48	151	58,75
1980	4.705,42	131	35,90
1981	5.802,36	150	38,68
1982	1.713,18	56	30,59
1983	1.423,89	101	14,09
1984	4.112,84	142	28,96
1985	2.878,04	115	25,03
1986	2.757,31	104	26,51
1987	1.678,41	101	16,61
1988	1.756,29	91	19,29
1989	2.360,16	46	51,30
1990	328,44	30	10,94
1991	247,96	33	7,50
1992	562,02	44	12,77
1993	376,11	26	14,46
1994	60,85	10	6,85
1995	1.679,09	55	30,52
1996	1.690,50	48	35,21
1997	544,37	31	17,56
1998	808,21	34	23,77

Fonte: GUEDES (2000).

TABELA 5 - Valor Real da Terra Nua, por Categoria, Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, 1969- 1998¹

(R\$/ha)²

Ano	Terra de cultura de primeira	Terra de cultura de segunda	Terra para pastagem	Terra para reflorestamento	Campo
1969	3.622	2.898	2.173	1.449	1.087
1971	4.052	2.532	1.013	760	506
1974	9.389	6.259	3.130	1.565	1.565
1975	10.305	5.725	4.122	2.748	1.832
1976	17.240	8.620	5.172	5.172	3.448
1977	11.826	9.461	4.730	3.548	3.548
1978	21.471	6.871	4.294	3.435	2.577
1979	12.045	6.022	4.216	4.216	4.216
1980	8.251	4.951	3.301	3.301	3.301
1981	18.041	12.027	4.510	4.510	4.510
1982	12.545	9.409	4.704	4.704	4.704
1983	7.678	5.758	3.839	3.071	3.071
1984	4.652	3.489	2.326	1.744	1.163
1985	17.839	7.136	5.352	3.568	3.568
1986	9.755	5.853	3.902	3.902	3.902
1987	15.653	12.523	9.392	6.261	6.261
1988	11.072	6.643	5.536	4.429	4.429
1989	7.148	3.574	1.787	1.340	1.340
1990	7.365	6.138	3.683	2.455	2.455
1991	4.746	3.164	2.215	1.898	1.898
1992	4.003	3.002	2.002	1.501	1.501
1993	3.867	3.093	2.320	1.933	1.933
1994	5.536	4.429	3.322	2.768	2.214
1995	7.147	5.956	4.169	2.978	2.978
1996	5.187	3.631	2.075	1.971	1.815
1997	3.816	2.385	1.670	1.670	1.193
1998	3.590	2.692	1.795	1.346	1.122

¹Informações coletadas anualmente em janeiro, até 1974, e em fevereiro, a partir de 1975.

²Valor real, convertido pelo IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas (FGV) para março de 1999.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

TABELA 6 - Número de Transações de Terras Rurais, por Estrato de Área, Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, 1969-1998

Ano	0 a 10ha		10 a 50ha		50 a 100ha		100 a 200ha		200 a 500ha		500 a 1.000ha		Mais de 1.000		Total
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	
1969	96	54,00	71,00	40,00	4	2,25	3	1,70	4	2,25	-	-	-	-	178
1970	66	43,70	59,00	39,00	15	10,00	5	3,30	3	2,00	-	-	-	-	151
1971	30	30,60	48,00	49,00	10	10,20	4	2,00	4	2,00	1	1,00	1	1,00	98
1972	97	48,25	73,00	36,30	18	9,00	7	3,50	5	2,50	1	0,50	-	-	201
1973	50	32,50	70,00	45,50	13	8,50	9	5,70	3	2,00	-	-	-	-	154
1974	65	40,00	68,00	42,00	17	10,00	8	5,00	5	3,00	-	-	-	-	163
1975	94	53,50	65,00	37,50	8	4,50	3	1,50	1	0,50	-	-	3	1,50	176
1976	68	45,50	65,00	43,50	9	6,00	3	2,00	3	2,00	-	-	-	-	149
1977	58	40,20	53,00	36,80	20	13,80	10	7,00	3	2,20	-	-	-	-	144
1978	65	47,80	49,00	36,00	16	11,80	2	1,50	4	3,00	-	-	-	-	136
1979	65	43,00	59,00	39,00	14	9,00	10	7,00	3	2,00	-	-	-	-	151
1980	75	57,00	29,00	22,00	23	18,00	-	-	4	3,00	-	-	-	-	131
1981	82	54,50	40,00	27,00	19	12,50	2	1,33	5	3,33	2	1,33	-	-	150
1982	20	35,70	30,00	53,30	4	7,00	2	3,00	-	-	-	-	-	-	56
1983	63	62,00	33,00	33,00	5	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-	101
1984	84	59,00	61,00	43,00	14	10,00	1	0,70	3	21,00	1	0,70	-	-	142
1985	65	57,00	39,00	34,00	7	6,00	2	1,75	2	1,75	-	-	-	-	115
1986	55	53,00	38,50	37,15	6	6,25	1	1,04	3	3,12	-	-	-	-	104
1987	71	70,30	24,00	23,70	4	4,00	2	2,00	-	-	-	-	-	-	101
1988	58	63,73	28,00	30,76	2	2,19	1	1,00	2	2,19	-	-	-	-	91
1989	19	41,30	18,00	39,13	5	10,86	1	2,17	2	4,35	-	-	-	-	46
1990	19	63,30	9,00	30,00	2	6,70	-	-	-	-	-	-	-	-	30
1991	30	91,00	2,00	6,00	1	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-	33
1992	30	68,00	27,00	2,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44
1993	17	65,38	8,00	30,70	-	-	1	3,80	-	-	-	-	-	-	26
1994	9	90,00	1,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
1995	29	52,70	15,00	27,30	7	12,70	3	5,45	1	1,80	-	-	-	-	55
1996	24	50,00	18,00	37,50	2	4,16	3	6,25	1	2,08	-	-	-	-	48
1997	24	77,50	6,00	19,30	-	-	-	1,00	3,2	-	-	-	-	-	31
1998	24	70,50	6,00	17,60	2	5,88	1	2,94	1	2,94	-	-	-	-	34

Fonte: GUEDES (2000).

TABELA 7 - Área Transacionada de Terras Rurais, por Estrato de Área, Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, 1969-1998

Ano	0 a 10ha		10 a 50ha		50 a 100ha		100 a 200ha	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
1969	415,92	11,00	1.460,65	39,00	306,63	8,16	415,25	11,00
1970	315,12	6,80	1.697,23	37,00	1.244,97	27,10	631,77	13,76
1971	144,25	2,40	953,25	16,00	661,61	11,00	483,54	8,00
1972	580,62	8,50	1,587,88	23,30	1.386,39	20,35	1.074,28	15,80
1973	362,96	6,70	1,744,79	32,25	873,89	16,15	1.306,20	24,15
1974	337,08	6,00	1.490,94	26,40	1.159,49	20,50	1.131,39	20,00
1975	417,68	5,85	1.459,21	20,50	546,16	7,50	407,30	5,70
1976	319,04	7,50	1.798,90	42,50	677,17	16,00	413,08	10,00
1977	316,25	6,00	1.276,90	24,25	1.473,50	28,00	1.399,24	26,50
1978	367,06	8,50	1.108,39	25,50	1.210,92	28,00	298,44	7,00
1979	621,00	7,00	3.415,50	38,50	2.345,29	27,00	1.596,86	18,00
1980	282,32	6,00	1.411,62	30,00	1.223,40	26,00	-	-
1981	377,15	6,50	1.943,79	33,50	696,28	12,00	271,04	4,50
1982	128,48	7,50	925,03	54,50	297,05	17,00	364,94	21,00
1983	279,28	20,00	788,67	55,00	355,94	25,00	-	-
1984	267,33	6,50	1.562,87	38,00	616,92	15,00	118,50	3,00
1985	210,09	7,30	1.329,65	46,20	505,74	17,50	236,70	8,00
1986	220,58	8,00	1.075,35	39,00	450,24	16,00	130,00	5,00
1987	142,63	8,50	1.048,77	62,50	284,14	17,00	205,59	12,00
1988	319,32	18,00	561,69	32,00	132,34	7,50	159,72	9,00
1989	383,71	16,25	504,75	21,38	375,90	16,00	157,80	6,68
1990	59,16	18,00	137,36	42,00	131,92	40,00	-	-
1991	147,59	59,50	46,65	19,00	53,72	21,50	-	-
1992	120,81	21,50	326,30	58,00	114,91	20,50	-	-
1993	59,48	16,00	203,20	54,00	-	-	113,47	30,00
1994	43,73	72,00	17,12	28,00	-	-	-	-
1995	187,28	11,00	302,21	18,00	511,32	30,50	468,32	28,00
1996	120,13	7,00	308,61	18,00	167,83	10,00	427,22	25,00
1997	119,84	22,00	109,93	20,00	-	-	314,60	58,00
1998	129,76	16,00	149,94	19,00	123,66	15,00	146,85	18,00

Ano	200 a 500ha		500 a 1.000ha		Mais de 1.000		Total
	Área	%	Área	%	Área	%	
1969	1.156,55	30,80	-	-	-	-	3.755,00
1970	700,30	15,26	-	-	-	-	4.589,39
1971	1.317,20	22,00	971,78	15,30	1.463,50	24,30	5.995,13
1972	1.428,03	21,00	755,04	11,00	-	-	6.812,24
1973	1.121,21	20,75	-	-	-	-	5.409,05
1974	1.534,54	27,00	-	-	-	-	5.653,44
1975	229,90	3,25	4.068,02	57,00	-	-	7.128,27
1976	1.042,83	24,00	-	-	-	-	4.251,02
1977	798,60	15,25	-	-	-	-	5.264,47
1978	1.328,41	31,00	-	-	-	-	4.313,22
1979	842,79	9,50	-	-	-	-	8.871,48
1980	1.802,90	38,00	-	-	-	-	4.705,42
1981	1.406,55	24,00	1.126,93	19,50	-	-	5.802,36
1982	-	-	-	-	-	-	1.713,12
1983	-	-	-	-	-	-	1.423,89
1984	873,61	21,00	726,00	17,50	-	-	4.112,84
1985	600,00	21,00	-	-	-	-	2.878,04
1986	878,46	32,00	-	-	-	-	2.757,31
1987	-	-	-	-	-	-	1.678,41
1988	583,22	33,20	-	-	-	-	1.756,29
1989	937,99	40,00	-	-	-	-	2.360,16
1990	-	-	-	-	-	-	328,44
1991	-	-	-	-	-	-	247,96
1992	-	-	-	-	-	-	562,02
1993	-	-	-	-	-	-	376,11
1994	-	-	-	-	-	-	60,85
1995	209,96	12,50	-	-	-	-	1.679,09
1996	666,71	40,00	-	-	-	-	1.690,50
1997	-	-	-	-	-	-	544,37
1998	258,00	32,00	-	-	-	-	808,21

Fonte: GUEDES (2000).

área transacionada de propriedades com menos de 100 hectares corresponde, em geral, a menos da metade das áreas transacionadas no mercado local. Em outras palavras, de cada 1.000 hectares negociados, apenas 500 são de propriedades com menos de 100 hectares. Uma conclusão geral que se pode extrair é que há um número significativo de pequenas propriedades negociadas em Piracicaba, cuja oferta, no entanto, não é proporcional a seu número.

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado de terras é uma instituição importante por ser um dos instrumentos possíveis de transferência e alocação da terra para usos alternativos em economias capitalistas. Seu funcionamento adequado pode vir a contribuir e constituir-se, assim, em uma ferramenta importante, coadjuvante ou não, das políticas públicas que objetivam o acesso à terra por parte dos que não a têm ou a têm em quantidade insuficiente. Uma intervenção segura e eficaz nesse mercado exige, contudo, um conhecimento mais preciso de seu funcionamento. Este artigo pretendeu contribuir para isso ao estudar a dinâmica do mercado de terras de um importante município canavieiro paulista.

Trabalhos anteriores (principalmente REYDON, 1992 e REYDON e PLATA, 1995) mostravam que os preços e a dinâmica dos mercados de terra sofriam a influência de variáveis macroeconômicas, principalmente a das políticas econômicas, e de variáveis setoriais/locais, exigindo, pois, a articulação dessas duas dimensões nos trabalhos empíricos. A pesquisa seguiu essa proposta de abordagem, que revelou os seguintes

aspectos do mercado de terras do município: 1) A dinâmica do mercado de terras local está bastante condicionada pelo desempenho da agroindústria canavieira, bem como pelas políticas públicas orientadas para ela. Quando esses fatores sinalizam expectativas reais de ganhos produtivos para essa agroindústria, o volume de transações com terra se eleva, assim como seu preço, e vice-versa; 2) Durante a maior parte do período analisado, o mercado de terras de Piracicaba mostrou-se bastante dinâmico, apresentando elevada proporção de imóveis negociados sobre o total de imóveis rurais. Entretanto, a partir de meados da década de 90, o volume de transações e o preço caíram drasticamente, refletindo, de maneira geral, os descaminhos da política econômica antes de 95 e, depois desta data, o êxito do Plano Real no combate à inflação, que provocou significativa deflação nos ativos de capital, principalmente a terra. Na agroindústria canavieira, esse período foi marcado por uma queda brutal nos preços internacionais do açúcar e, internamente, pela indefinição da política energética no âmbito do governo federal. Isso com certeza reduziu as expectativas do setor e dos agentes locais (usinas e fornecedores), uma vez que, de 1985 a 1995, incorporou-se pouquíssima terra para o cultivo de cana (cerca de 3.298,8 hectares, ou 6,92%, durante toda uma década); 3) A oferta de terras no município tem origem predominantemente dos estabelecimentos com menos de 100 hectares, os quais respondem por cerca de 95% das transações e 60% da área transacionada no período 1969-1999. Observou-se, contudo, ser importante a contribuição, para a oferta das terras, das propriedades entre 100 e 300 hectares.

LITERATURA CITADA

BISWANGER, H.; DEININGER, K.; FEDER, G. **Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations.** [s.l.:s.n.], April 1993. 119 p. Mimeo.

GUEDES, S. N. R. **Verticalização da agroindústria canavieira e a regulação fundiária no Brasil:** uma comparação internacional e um estudo de caso. Campinas, 2000. 237 p. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

INCRA investiga novo megalatifundiário. **Folha de S.Paulo**, São Paulo, 2 jan. 2001.

MENDES TORRES, M. C. T. **Aspectos da evolução da propriedade rural em Piracicaba no tempo do Império.** Piracicaba: Academia Piracicabana de Letras, 1975. 212 p.

Informações Econômicas, SP, v.31, n.9, set. 2001.

PETRONE, M. T. S. **A lavoura canavieira em São Paulo**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1968. 241 p.

PREÇOS da terra superam inflação. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, 23 nov. 2000.

RAMOS, P.; PERES, A. Complexo agroindustrial e desenvolvimento: o caso da região de Piracicaba. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ECONOMIA E SOCIOLOGIA RURAL, 37., Foz do Iguaçu, PR, 1-5 ago. 1999. **Anais...** Brasília: SOBER. 1999.

REYDON, B. P. **Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil**: um estudo de casos. Campinas, 1992. 322 p. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

_____; PLATA, L. **A ampliação do acesso à terra e o imposto territorial rural**: agropecuária e agroindústria no Brasil. Campinas: Abra, 1995. p. 237-254.

_____; _____. **O plano real e o mercado de terras no Brasil**: lições para a democratização do acesso a terra. [s.n.t.]. Mimeo.

SARAP, K. Land sale transactions in an indian village: theories and evidence. **Indian Economic Review**, v. 30, n. 2, p. 223-240, 1995.

SHEARER, E.; LASTARRIA-CORNHIEL, S.; MESBAH, D. **The reform of rural land markets in Latin America and the Caribbean**: research, theory, and policy implications. Wisconsin: [s.n.], April, 1991. p. 73. Mimeo.

SPAROVEK, G. et al. Aptidão das terras de Piracicaba para o corte mecanizado de cana-de-açúcar. **Stab - Açúcar, Álcool e Subprodutos**, Piracicaba, v. 15, n. 5, p. 14-17, maio/jun. 1997.

VOGELGESANG, F. Los derechos de propiedad y el mercado de la tierra rural en America Latina. **Revista de la CEPAL**, v. 58, p. 95-114, abr. 1996.

CARACTERÍSTICA E DINÂMICA DO MERCADO DE TERRAS EM UM MUNICÍPIO CANAVIEIRO PAULISTA NO PERÍODO 1969-1998

RESUMO: *O artigo procura mostrar que o problema fundiário continua a ser, no Brasil, atual e bastante pertinente, apesar das afirmações em contrário de alguns analistas. Argumenta-se que intervenções corretivas nos mercados de terras podem auxiliar na resolução desse problema, para o que se necessita melhor conhecer as especificidades e dinâmicas diversas dos mercados de terras. A partir dessa constatação, o artigo procura caracterizar o mercado de terras do município de Piracicaba, centro de uma importante região canavieira no Estado de São Paulo.*

Palavras-chave: *ambiente institucional, mercado de terras, preço de terra, agroindústria canavieira.*

CHARACTERISTIC AND DYNAMIC OF THE LAND MARKET IN A SUGAR TOWN IN SÃO PAULO STATE BETWEEN 1969-1998

ABSTRACT: *The article tries to show that the land issue in Brazil still remains actual and a very pertinent issue, despite contrary statements from a few analysts. Further, this article contends that corrective interventions in land markets can help towards the solution of this problem. For this purpose it is necessary to know the several specificities and dynamics of land markets. Grounded in this verification, the article tries to characterize the land market in the municipality of Piracicaba, a hub of sugar cane industry in the state of Sao Paulo.*

Key-words: *institutional environment, land market, land price, sugar cane agro-industry.*

Recebido em 19/06/2001. Liberado para 01/08/2001.