

ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS NAS REGIÕES DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1995 a 2006¹

Felipe Pires de Camargo²

1 - INTRODUÇÃO

O fator terra é de suma importância no desempenho do setor agrícola e da própria economia como um todo.

Dentre os inúmeros fatores que influenciam o preço da terra agrícola, pode-se destacar: as cotações dos principais produtos agropecuários, a distância dos mercados consumidores, as relações de troca entre agricultura e indústria, o processo de urbanização, os fluxos migratórios internos, o crescimento demográfico, a disponibilidade de infra-estrutura, os incentivos fiscais para a penetração do capital industrial e financeiro no campo, o grau de ocupação do território, as flutuações em mercados de outros ativos e a política econômica, os quais interagem de forma complexa, sendo difícil a avaliação da importância relativa de cada um (FERREIRA e CAMARGO, 1987). Além disso, o Estado de São Paulo, não é composto por terras de qualidade homogênea, o que já justificaria as grandes diferenças encontradas nos preços das diversas categorias.

A partir da década de 1970, houve um processo de interiorização do desenvolvimento, fato que levou o interior paulista a se destacar no desenvolvimento econômico do Estado de São Paulo. Incentivados pelos investimentos estatais em infra-estrutura de forma geral e o crescimento da agroindústria, o interior paulista passou a ser visto como boa oportunidade de investimento, já que a capital apresentava um quadro de saturação da infra-estrutura, principalmente, de transporte, supervalorização imobiliária e uma série de restrições impostas pela legislação ambiental, contribuindo para que o interior se expandisse influenciando o preço das terras agrícolas.

Com esta pesquisa, pretende-se fornecer informações sobre as variações dos preços

das diversas categorias de terra agrícola nas regiões paulistas, a fim de contribuir para o processo de tomada de decisão dos agricultores e dos órgãos governamentais, em relação ao mercado de imóveis rurais e à política de imposto territorial.

2 - BREVE HISTÓRICO

O Instituto de Economia Agrícola (IEA), é um órgão de pesquisa e desde sua criação coleta, analisa e publica informações da conjuntura agrícola, estudando o resultado econômico das atividades do agronegócio e analisando os efeitos decorrentes das alterações das políticas agrícolas.

Dentre os serviços que presta, o IEA coloca à disposição do público séries históricas de valor de terra nua³, valor de imóveis rurais com benfeitorias, aluguel de pasto e arrendamentos, relativas ao Estado de São Paulo.

Desde 1964, o IEA em conjunto com a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI), executam e publicam levantamentos referentes ao preço da terra nua, e, até o momento, ocorreram diversas modificações em relação às regionalizações adotadas, às categorias de terra, à metodologia de coleta e à periodicidade do levantamento (SANTOS, 1993).

De 1964 até 1968, os preços eram obtidos a partir de uma amostra com cerca de 2000 propriedades, e os formulários eram preenchidos por meio de entrevistas diretas com os proprietários ou responsáveis pelas propriedades. Nesse período, apenas duas categorias³ de terra eram analisadas, terra de cultura e terra de pastagem e eram apresentadas conjuntamente para o Estado de São Paulo (CAMARGO; PIVA; SO-DRZEIESKI, 1976).

¹Cadastrado no SIGA NRP 1853 e registrado no CCTC, IE-16/2007.

²Engenheiro Agrônomo, Pesquisador Científico do Instituto de Economia Agrícola (e-mail: felipe@iea.sp.gov.br).

³O Instituto de Economia Agrícola utiliza a nomenclatura "Valor de Terra Nua" para o levantamento dos preços de terras agrícolas.

A partir de 1969, os preços passaram a ser coletados com base nas informações fornecidas pela CATI, calculadas e tabuladas segundo as Regiões Administrativas (RAs) adotadas, em 1967, pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (SAAESP). A partir deste ano, os preços passaram a ser obtidos nas cinco categorias de terra utilizadas até hoje: terra de cultura de primeira, cultura de segunda, para pastagem, de reflorestamento e de campo. Essa classificação é definida segundo a capacidade de uso do solo, e suas definições encontram-se a seguir.

Devem ser consideradas terras de cultura de primeira aquelas potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e de outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo do solo etc. São terras de produtividade média e alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados.

As terras de cultura de segunda são aquelas que, apesar de serem aptas para culturas anuais, perenes e de outros usos, apresentam limitações bem mais sérias que as de cultura de primeira. Podem apresentar problemas para mecanização, devido a uma declividade mais acentuada, porém, os solos são profundos, bem drenados, de boa fertilidade, podendo necessitar, às vezes, de algum corretivo. Pelas restrições apresentadas, são terras que não devem ser utilizadas com culturas anuais continuamente. Prestam-se, porém, à exploração de plantas perenes e de pastagem que proporcionem proteção ao solo. As terras para pastagem incluem as impróprias para culturas, mas, potencialmente, aptas para pastagem e silvicultura. São terras de baixa fertilidade, planas ou acidentadas, com exigências quanto às práticas de conservação e manejo de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

Consideram-se terras para reflorestamento as impróprias para culturas perenes e de pastagens, mas potencialmente aptas para a silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada e podem apresentar fertilidade muito baixa.

As terras de campo são aquelas com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

Atualmente, o IEA publica os preços de

terra nua, nas cinco categorias duas vezes ao ano, sendo o primeiro levantamento executado em junho e o segundo levantamento em novembro. Os preços são publicados nas revistas da instituição: Informações Econômicas (duas vezes ao ano) e Informações Estatísticas da Agricultura (uma vez ao ano).

A partir do levantamento de novembro de 2005, será utilizado no IEA um novo programa eletrônico da depuração e correção dos preços de terra, coletados nos 645 municípios do Estado de São Paulo. Observou-se então, sensível melhora no resultado final das informações, pois esse programa proporciona uma comparação mais detalhada entre as diversas regiões e categorias dos preços de terra, mais facilidade na percepção das inconsistências dos dados e, portanto, uma correção mais acurada.

3 - OBJETIVOS

A pesquisa tem como objetivo central analisar os preços de terras agrícolas no Estado de São Paulo e nas RAs de Governo, no período entre 1995 e 2006, evidenciando as diferenças regionais, com o propósito de sugerir melhorias na metodologia de coleta e depuração dos dados.

Especificamente, foram analisados os preços de terra nua nas diversas categorias e suas evoluções, por meio da determinação das taxas geométricas médias anuais ocorridas nos períodos de 1995 a 2000, 2000 a 2006 e 1995 a 2006.

Além disso, procurou-se caracterizar as RAs e identificar as mudanças mais significativas que ocorreram nos preços de terra nua, durante os períodos analisados, assim como definir as causas dessas mudanças.

4 - MATERIAL E MÉTODO

Os dados analisados nesta pesquisa referem-se aos preços de terra nua, levantados pela CATI e processados pelo IEA, no período de 1995 a 2006. Foram coletados no ANUÁRIO (1996 a 2000) e no BANCOIEA (2001 a 2006). Foram, então, organizadas as tabelas com os preços das terras agrícolas, nas cinco categorias, por RA e para o Estado de São Paulo.

Pino e Rocha (1994) questionaram se os preços em moeda brasileira devem ser deflacionados ou não e que deflator utilizar, já que esse procedimento pode provocar interferência no resultado e, portanto, na análise. Segundo esses autores, é usual ajustar os preços ao redor da média quando a taxa de inflação for semelhante nos períodos em que forem coletados os preços, porque essa é uma relação constante. Portanto, da forma como as séries forem formadas, a série de preços deflacionada é aproximadamente equivalente à série sem deflação. Nesta pesquisa, os problemas de deflação só existiriam se houvesse uma variação brusca da inflação de um período para outro. Além disso, o preço da terra apresenta uma variação bem diferente da inflação, resultante do fato de ser um bem de capital de baixa liquidez. Por esta razão, os dados não foram deflacionados nesta pesquisa.

Para a determinação das taxas geométricas médias anuais de crescimento dos preços de terra, utilizou-se o modelo de regressão simples monologarítmica, cuja forma geral pode ser expressa por:

$$\ln Y = A + BX$$

Onde Y é preço médio de terra, X é o tempo e A e B são parâmetros. O valor da taxa encontrado equivale ao teste *t-student* (SAS INSTITUTE, 1988) de significância do parâmetro B da regressão. Se o valor encontrado for significativo ao nível adotado, implica que se pode rejeitar a hipótese de $B=0$. Por outro lado, a não significância do teste não permite afirmar, categoricamente, que o valor tenha permanecido estacionário no período (isto equivaleria a aceitar a hipótese de $B=0$), devido, principalmente, à simplicidade do modelo adotado.

5 - CARACTERIZAÇÃO DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS

As quinze RAs, são as definidas oficialmente pelo Estado de São Paulo, resultantes da preocupação do Poder Público em identificar conjuntos de cidades com características semelhantes, principalmente, quanto à vocação, padrões de agrupamento e subordinação funcional (PETTI et al., 2001). É importante conhecer as

características das diferentes regiões que compõem esta pesquisa, o que poderá colaborar no entendimento da evolução dos preços de terra, procurando avaliar sua dinâmica. Dessa forma, apresentam-se a seguir algumas das principais características de cada uma das quinze RAs (baseadas nas informações de AGROINOVA SÃO PAULO, 2003), que auxiliaram nas explicações das causas das alterações nos preços de terra.

5.1 - Região Administrativa de Araçatuba

A RA de Araçatuba possui 43 municípios, sua localização e boa estrutura viária tornam a região importante via de acesso ao centro-oeste brasileiro, passando por lá também importantes ferrovias e a Hidrovia Tietê-Paraná. A comercialização de bovinos e o cultivo da cana-de-açúcar são bases importantes na economia da região e, no setor secundário, destacam-se o processamento de produtos agropecuários e a indústria calçadista de Birigui. O potencial turístico propiciado pela presença da Hidrovia Tietê-Paraná, aliado à presença do gasoduto Brasil-Bolívia e a existência de um pólo gerador de energia hidrelétrica, dinamizam o setor de serviços.

5.2 - Região Administrativa da Baixada Santista

A RA da Baixada Santista é formada por apenas nove municípios. Localizada em uma pequena faixa de planície litorânea, a região é limitada pela escarpa da Serra do Mar, em plena Mata Atlântica. Engloba o maior complexo portuário da América do Sul - formado pelos Portos de Santos e de Piaçagüera, tem moderna malha rodoviária, composta pelo Sistema Anchieta-Imigrantes, que liga o Planalto ao Litoral, contando ainda com importantes Ferrovias (Ferroban e MRS), aeroporto em Itanhaém e a Base Aérea, em Vicente de Carvalho, no Guarujá. Devido aos acidentes geográficos, a região possui áreas sujeitas à erosão, inundações e deslizamentos de terra, sobretudo nas encostas da Serra do Mar. O relevo regional, composto por pequena faixa de planície litorânea e pela Serra do Mar, e a baixa qualidade dos solos explica a reduzida atividade agropecuária, onde destacam-se as culturas de banana e de palmito pupunha, em Itanhaém, e a

piscicultura. Devido à presença do Porto de Santos, a economia regional se especializou nas atividades de comercialização e outras complementares. Assim, é importante o setor de transportes, voltado para cargas e movimentações de médias e longas distâncias.

5.3 - Região Administrativa de Barretos

A RA de Barretos é constituída por dezenove municípios e é cortada pelas Rodovias Brigadeiro Faria Lima, Armando Salles de Oliveira e Assis Chateaubriand. Também é servida pela Ferrobán e está na área de influência da Hidrovia Tietê-Paraná. A região tem como base econômica o setor primário, destacando-se na produção de cana-de-açúcar, laranja, milho e soja. A indústria concentra-se no processamento de produtos agropecuários, localizando-se, principalmente, nos municípios de Bebedouro, Guairá, Olímpia e Barretos. O turismo na região tem tido importante papel no seu desenvolvimento, em função da grande tradição em rodeios, exposições e feiras, herdada do período em que a criação de gado era sua principal atividade.

5.4 - Região Administrativa de Bauru

A RA de Bauru é composta de 39 municípios e localiza-se na região central do Estado, o que favorece o comércio, o transporte e as comunicações. Sua posição geográfica é interessante logisticamente, pois possui um importante entroncamento rodohidro-ferroviário, incluindo as Rodovias Castelo Branco e Marechal Rondon, ferrovias e a Hidrovia Tietê-Paraná, além do aeroporto de Bauru. A economia regional embasa-se no setor agropecuário, sendo sua principal atividade a cana-de-açúcar, e no setor industrial há destaque no beneficiamento agropecuário e na produção de bens finais.

5.5 - Região Administrativa de Campinas

A RA de Campinas possui 90 municípios, dos quais 19 estão na região metropolitana de Campinas. Tem como vias de acesso uma densa malha rodoviária, sendo servida também pela Hidrovia Tietê-Paraná, ferrovias e o Aeropor-

to Internacional de Viracopos. O setor agropecuário é bastante complexo, com uma produção bem diversificada e fortemente integrada à agroindústria, com produtos destinados ao mercado externo e à classe econômica de maior poder aquisitivo. Possui um parque industrial altamente desenvolvido, atuando em complexas cadeias produtivas, inclusive em empresas de alta tecnologia como, por exemplo, o pólo petroquímico de Paulínia, indústrias do setor automotivo e de telefonia móvel. O setor de prestação de serviços acompanha os setores primário e secundário, sendo moderno e diversificado, e possui um dos principais centros tecnológicos e científicos do País, abrigando importantes universidades e institutos de pesquisa.

5.6 - Região Administrativa Central

É composta por 26 municípios, está bem localizada geograficamente possuindo um sistema de escoamento eficiente, composto por rodovias importantes como a Washington Luis, ferrovias e um grande número de rodovias secundárias. Os aeroportos estão localizados nos municípios de São Carlos e Araraquara, onde passa também uma rede de fibra ótica denominada "infovia", seguindo a malha das Rodovias Washington Luiz e Machado Santana (é uma via de comunicação de alta velocidade que liga as principais cidades do País). O setor agropecuário é à base da economia regional, sendo que o setor mais desenvolvido é o cultivo e o processamento de citros para a exportação e cana-de-açúcar. A indústria tem destaque na parte mecânica, produzindo máquinas e equipamentos agrícolas. As cidades de São Carlos e Araraquara abrigam importantes campi universitários e centros de pesquisa, atraindo empresas industriais e prestadoras de serviço fortalecendo o setor terciário da região.

5.7 - Região Administrativa de Franca

Localizada na região norte do Estado, a região de Franca é composta por 23 municípios. A principal linha de ligação com a capital é a Rodovia Anhanguera, sendo outra via importante a Rodovia Cândida Portinari, principal canal de escoamento da produção, pois dá acesso a Ribeirão Preto. O principal produto agropecuário é

a cana-de-açúcar, mas produz também milho, soja e café. Mais ao norte, por apresentar terras de qualidade inferior, destaca-se a pecuária. No setor industrial, os processamentos da cana-de-açúcar e da soja têm importante papel. Franca é um dos principais pólos calçadista do País, o que atraiu curtumes, indústrias de borracha, de processamento de couro e colas, formando um *cluster* de calçados na região.

5.8 - Região Administrativa de Marília

É composta por 51 municípios e como vias de acesso possui rodovias estaduais como a Abraão Saad, Comandante João Ribeiro de Barros, e federais como a BR-153. Passa por ali também a Hidrovia Tietê-Paraná, e os aeroportos da região localizam-se nos municípios de Ourinhos, Assis e Tupã. A agropecuária é o principal setor da economia, importante na produção de café, cana-de-açúcar, avicultura, pecuária de leite e corte. A indústria é bem distribuída geograficamente e voltada para o setor agropecuário. O setor de serviços é favorecido pelas universidades, existindo também estâncias termais e um patrimônio natural que possibilitam o aproveitamento turístico da região.

5.9 - Região Administrativa de Presidente Prudente

São 53 os municípios pertencentes a essa região. Por ser localizada no extremo oeste do Estado de São Paulo, é utilizada como acesso à região centro-oeste do País, sendo servida por ferrovias, pela hidrovia Tietê-Paraná e pelas rodovias Raposo Tavares, Assis Chateaubriant e Júlio Budiski. No setor agrícola, tem destaque na cultura da cana-de-açúcar e na pecuária, porém é fraca a integração entre os setores primário e secundário. A indústria regional baseia-se na produção de alimentícios, bebidas, líquidos alcoólicos, vinagre e frigoríficos. Essa região possui características que dificultam o desenvolvimento pleno das práticas agropecuárias, como por exemplo, o problema de titularidade de terras, o solo arenoso da região, que propicia erosão e *déficit* hídrico, além da má distribuição geográfica do setor industrial, que se concentra ao redor da cidade de Presidente Prudente.

5.10 - Região Administrativa de Registro

Possui catorze municípios e é cortada pela Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), que liga São Paulo à Curitiba e, por isso, constitui uma rota para o sul do País e para o Mercosul. Apesar de possuir um baixo desenvolvimento econômico, possui atividades em diversos segmentos como, por exemplo, a agroindústria, a mineração e o turismo, além do setor agropecuário, onde a principal atividade é familiar no cultivo de banana. Há, ainda, atividades como a pesca, cultivo de chá, hortaliças, e pecuária. O setor secundário concentra-se na agroindústria, nos produtos metalúrgicos, químicos e minerais, com papel fundamental no desenvolvimento econômico do Estado. Possui uma extraordinária riqueza natural preservada, o que possibilita uma vasta exploração ecoturística da região.

5.11 - Região Administrativa de Ribeirão Preto

A região de Ribeirão Preto, localizada à noroeste da capital do Estado, possui 25 municípios e, dentre eles, o município de Ribeirão Preto, importante entroncamento logístico com o cruzamento da Rodovia Anhanguera e outras rodovias que possibilitam o acesso a diversas regiões do Estado e do País, além da linha-tronco da Ferroban e do Aeroporto Leite Lopes. É um importante pólo econômico do País, com um alto grau de desenvolvimento da cadeia agropecuária em integração com o setor industrial. Destaca-se na produção sucro-alcooleira, além do terceiro setor ser bem evoluído e diversificado. A região prospera por uma série de fatores conjuntos: terras de ótima qualidade, localização privilegiada, mão-de-obra qualificada, boa infra-estrutura, universidades e centros de pesquisa, além de possuir um mercado consumidor consistente.

5.12 - Região Administrativa de São José do Rio Preto

A RA de São José do Rio Preto é constituída de 96 municípios, cortada pelas Rodovias Washington Luiz, Assis Chateaubriand e a Transbrasilina (BR-153), que fazem a ligação com diversas regiões do País, além do sistema ferroviário e o Aeroporto Estadual Prof. Eriberto Ma-

nel do Reino, no município de São José do Rio Preto. A economia é baseada no setor primário, onde se destacam as pecuárias de corte, leite e avicultura, além da produção de milho, algodão, café e cana-de-açúcar, cítricos, seringueira e frutas. O setor industrial apresenta elevado grau de integração com a agropecuária, produzindo alimentos, bebidas, líquidos alcoólicos, vinagre, frigoríficos, borracha e móveis, tendo destaque no processamento do suco de laranja (concentrado e congelado). Os serviços prestados na região são bem desenvolvidos e diversificados, além de ser um pólo educacional e médico-hospitalar.

5.13 - Região Administrativa de São José dos Campos

A RA de São José dos Campos compõe-se de 39 municípios e sua principal Rodovia é a Presidente Dutra, que liga a região a Minas Gerais, ao litoral norte do Estado, à Campinas e ao interior paulista. Existe uma grande diversificação econômica, passando por municípios calçados na produção industrial, até os que baseiam sua economia na agricultura de subsistência e no turismo. No setor secundário possui destaque nos segmentos intensivos em capital e tecnologia, estando ligada aos setores químico e petroquímico, automobilístico e de telecomunicações, bélico, farmacêutico, veterinário e, sobretudo aeronáutico, incluindo a EMBRAER, encontram-se lá também, o Instituto Tecnológico da Aeronáutica (ITA) e o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE).

5.14 - Região Administrativa de São Paulo

A RA de São Paulo é composta de 39 municípios que circundam, na grande maioria, a capital paulista em um raio de aproximadamente 50 km. Tem como vias de acesso uma densa malha rodoviária, sendo servida também pela Hidrovia Tietê-Paraná, ferrovias e os Aeroportos Internacionais de Guarulhos e de Congonhas. A região tem universidades e centros de pesquisa, além de possuir o maior mercado consumidor do País. Os recursos naturais são mais escassos devido à altíssima densidade demográfica e há muitas chácaras e condomínios, com a finalidade

de lazer. É a região de menor preço da produção dos produtos agropecuários (cerca de 0,94% do total estadual).

5.15 - Região Administrativa de Sorocaba

A RA de Sorocaba é formada por 79 municípios e possui uma localização privilegiada, servida de rodovias como a Presidente Castelo Branco, a Raposo Tavares e a Santos Dumont. Também possui rede ferroviária e o Aeroporto Estadual de Sorocaba. A agropecuária é bastante diversificada na região, incluindo pecuária de corte, de leite, suinocultura, avicultura (corte e postura), café, citros, frutas, hortaliças, feijão e milho, além de reflorestamento. Nessa região, existem também cidades de elevado interesse histórico e ecológico, proporcionando uma alta potencialidade de exploração turística, principalmente, nas áreas remanescentes da mata atlântica.

6 - ANÁLISE DOS RESULTADOS

A visualização geográfica das quinze RAs analisadas nesta pesquisa encontra-se na figura 1.

Em 2006, as terras mais valorizadas do Estado de São Paulo encontravam-se nas regiões de Ribeirão Preto, Franca, Central, Campinas e Barretos (com preços médios de terra agrícola de primeira, variando de R\$13.527,62/ha a R\$17.652,89/ha) e entre as de menor preço destacaram-se Registro, Presidente Prudente e São José dos Campos (com preços médios variando de R\$2.633,36/ha a R\$6.781,63/ha no mesmo período) (Tabela 1).

Para melhor se analisar o mercado de terras agrícolas foi dividida a série de preços em dois períodos distintos, sendo o primeiro; de 1995 a 2000, ou seja, começo do Plano Real e da estabilização da economia brasileira e o segundo período; de 2001 até 2005, fim do governo e início de outro no qual o cenário era mais favorável ao desenvolvimento, justificado pela segurança trazida com o Plano Real.

Tendo em vista a conjuntura do período, o Plano Real poderia ter provocado dois comportamentos nos preços da terra, uma vez consolidada a estabilização econômica, deveria ocorrer maior interesse por atividades produtivas,



Figura 1 - Regiões Administrativas de Governo do Estado de São Paulo.
Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA, 2006).

aumentando a demanda por terra e causando a elevação de seu preço; ou então, haveria a queda da atratividade da terra como reserva de valor, uma vez que a economia se apresentava estável e, portanto, seu preço diminuiria.

Com a entrada desse Plano, os preços recebidos pelos produtores caíram fortemente. Muitos agricultores ficaram endividados e foram forçados a vender terra para saldar compromissos financeiros. Essa baixa rentabilidade do setor causou desestímulo a novos empreendimentos e, conseqüentemente, a demanda por terra foi bastante reduzida. As altas taxas de juros vigentes no período diminuíram o interesse especulativo por terra como reserva de valor.

Ferreira Filho (1999), em sua pesquisa sobre os desafios da estabilização econômica para a agricultura brasileira, apresentou algumas reflexões sobre as implicações trazidas pela estabilização para a agricultura brasileira. Além disso, abordou algumas conseqüências da queda da inflação e das políticas associadas ao Plano Real sobre as estruturas de custos e patrimonial da agricultura. Segundo o autor, a queda da inflação advinda da implantação do Plano Real gerou muitos efeitos benéficos para a agricultura. A melhora do horizonte de planejamento da produção, devido à redução do risco de aumento de preços inerente ao processo inflacionário, é um deles, tendo em vista o longo tempo que decorre

entre a decisão de se produzir e o momento em que a produção chega aos mercados.

Porém, um efeito negativo particular caiu sobre a agricultura a despeito da estabilidade da economia: a queda do valor dos ativos reais, por causa da perda de reserva de valor. Em virtude do Plano Collor, ocorreu o endividamento de uma parcela dos produtores agrícolas brasileiros. Com a queda do preço da terra, houve um aumento da disparidade entre o valor dos passivos dos agricultores e seus ativos. Enquanto, o valor dos primeiros continuou a ser corrigido de acordo com a inflação, o valor dos ativos teve forte queda. Como resultado, em boa parte dos casos os ativos que lastreavam as dívidas desses agricultores, já não eram suficientes. Ferreira Filho (1999), concluiu também, que para as instituições financeiras seria difícil tanto a rolagem da dívida como a execução.

Por outro lado, a queda no preço de terra agrícola poderia facilitar o acesso, à mesma, o que poderia constituir um argumento a favor da agricultura. Porém, empiricamente, isso não ocorreu. Com a implantação do Plano Real e a valorização cambial, os insumos agrícolas tornaram-se mais baratos. Com isto, a relação de trocas entre os preços de terras agrícolas e os de tratores, fertilizantes, agroquímicos, sementes etc elevou-se no período pós-estabilização, ou seja, o preço da terra se elevou, em termos relativos aos insumos

TABELA 1 - Valor Médio da Terra Nua, e Taxa Geométrica de Crescimento, por Categoria, Região Administrativa (RA) e Estado de São Paulo, 1995 a 2006

		(R\$/ha)							(continua)	
RA	Terra de cultura de primeira									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		
Araçatuba	1.770,95	1.770,95	1.506,26	1.751,03	2.106,22	2.904,56	4.055,49	5.060,21		
Baixada Santista	3.099,17	3.099,17	7.438,02	7.438,02	6.198,35	6.257,38	5.608,03	4.338,84		
Barretos	3.558,31	2.768,60	2.874,20	3.067,57	3.440,63	3.729,88	6.959,55	8.960,42		
Bauru	3.173,79	2.658,03	2.369,95	2.471,69	2.740,64	3.036,56	3.744,83	5.023,24		
Campinas	6.501,03	5.584,50	4.922,90	5.267,20	5.553,35	6.308,64	7.183,28	8.847,68		
Central	4.042,40	2.945,15	3.036,29	3.324,57	3.765,97	4.149,45	5.950,41	8.589,14		
Franca	3.278,83	2.479,34	2.685,95	2.757,81	3.202,48	3.808,84	5.174,27	8.066,83		
Marília	2.557,49	2.220,14	2.476,62	2.304,24	2.698,86	3.039,21	3.966,44	6.069,95		
Presidente Prudente	1.933,88	903,29	671,02	729,21	816,80	1.033,51	1.447,33	2.303,56		
Registro	2.077,24	2.380,17	1.857,78	1.679,75	1.511,71	1.840,72	1.882,05	1.860,95		
Ribeirão Preto	4.889,81	3.691,89	3.920,88	3.681,28	3.985,88	5.132,23	6.776,86	9.454,55		
São José do Rio Preto	2.534,12	2.059,23	1.967,64	2.088,10	2.458,01	3.152,81	4.945,49	5.934,98		
São José dos Campos	4.063,36	3.705,24	2.878,98	3.451,63	2.819,14	3.342,83	3.528,57	3.700,83		
São Paulo	8.728,73	5.911,16	8.000,46	7.015,07	7.872,99	7.842,98	7.549,83	7.660,12		
Sorocaba	4.231,34	3.237,54	3.159,00	2.954,19	3.161,48	2.552,27	3.327,17	4.415,94		
Estado de São Paulo	3.899,54	3.035,37	2.924,10	2.961,40	3.256,22	3.697,17	4.740,11	6.094,86		

RA	Terra de cultura de primeira				Taxa de crescimento ¹			
	2003	2004	2005	2006	1995-2006	1995-2000	2001-2006	
Araçatuba	6.819,56	8.148,49	9.712,12	8.932,28	21,08 a	9,40 b	18,98 b	
Baixada Santista	11.452,19	10.382,23	10.514,23	10.684,77	10,26 d	17,33 d	17,96 d	
Barretos	13.223,14	13.505,87	13.774,10	13.527,62	19,42 b	2,76 b	14,16 b	
Bauru	7.819,93	8.799,22	10.281,96	9.880,89	15,67 b	-0,25 c	22,55 c	
Campinas	10.950,41	12.539,73	13.942,15	13.687,35	10,35 b	-0,28 b	14,45 b	
Central	11.200,52	11.657,24	13.911,85	13.705,23	17,34 b	2,78 b	17,55 b	
Franca	11.532,68	13.183,79	13.842,98	13.970,88	20,27 b	4,51 b	21,17 b	
Marília	8.728,01	9.636,80	9.239,86	9.564,60	17,54 b	4,01 b	17,89 b	
Presidente Prudente	3.319,07	3.233,06	2.958,51	2.677,87	13,53 d	-9,13 d	11,47 d	
Registro	2.512,40	2.846,65	3.011,94	2.633,36	3,69	-5,73	9,73	
Ribeirão Preto	14.231,78	17.504,13	18.164,60	17.652,89	18,51 b	1,17 b	21,98 b	
São José do Rio Preto	8.086,73	9.695,19	9.901,64	10.060,90	19,24 b	4,93 b	16,24 b	
São José dos Campos	5.312,61	5.048,21	6.813,59	6.781,63	6,52 d	-4,51 d	15,51 d	
São Paulo	6.081,27	7.569,50	9.284,15	8.363,64	0,83	0,55	3,81	
Sorocaba	6.785,90	7.605,13	9.516,90	8.978,04	10,89 c	-7,33 d	23,48 d	
Estado de São Paulo	8.414,80	9.617,34	10.497,95	10.128,12	13,951 b	-0,12 b	17,22 b	

RA	Terra de cultura de segunda							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Araçatuba	1.836,19	1.455,92	1.342,98	1.466,94	1.729,90	2.297,52	3.232,86	4.183,28
Baixada Santista	2.634,30	2.066,12	5.010,33	4.840,62	4.250,29	4.545,45	826,45	5.268,60
Barretos	2.766,30	2.148,76	2.270,43	2.502,58	2.729,57	3.142,79	5.762,17	7.457,46
Bauru	2.389,99	2.010,66	1.713,29	1.655,19	1.957,37	2.157,69	2.989,38	3.760,98
Campinas	4.938,17	4.238,40	3.527,99	3.926,36	4.239,07	4.817,45	5.456,69	6.522,21
Central	3.325,46	2.434,08	2.449,29	2.621,02	2.926,01	3.364,82	4.871,68	7.024,79
Franca	2.656,43	1.973,14	2.131,86	2.165,67	2.524,60	3.128,69	4.049,59	6.936,24
Marília	2.066,12	1.661,83	1.673,14	1.604,40	1.885,54	2.178,51	2.946,37	4.385,64
Presidente Prudente	1.627,60	723,60	562,47	598,70	658,83	824,19	1.182,40	1.845,40
Registro	904,32	1.177,69	855,71	942,98	866,05	1.158,90	1.151,39	1.265,78
Ribeirão Preto	3.403,01	2.741,09	2.952,52	2.683,78	2.973,14	3.805,59	5.017,07	6.959,05
São José do Rio Preto	2.107,89	1.683,43	1.665,38	1.769,90	2.018,27	2.601,57	4.199,38	4.980,48
São José dos Campos	2.525,38	2.310,61	2.094,64	2.548,93	2.049,89	2.338,71	2.357,02	2.519,13
São Paulo	7.701,50	4.666,23	7.308,23	6.324,09	6.875,14	6.808,12	6.913,42	6.284,61
Sorocaba	3.560,50	2.523,61	2.489,53	2.371,17	2.530,38	2.029,58	2.556,19	3.419,88
Estado de São Paulo	2.980,52	2.276,12	2.274,69	2.341,48	2.550,61	2.839,42	3.706,29	4.699,22

¹As letras a, b, c, d correspondem aos respectivos níveis de significância.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral.

TABELA 1 - Valor Médio da Terra Nua, e Taxa Geométrica de Crescimento, por Categoria, Região Administrativa (RA) e Estado de São Paulo, 1995 a 2006

RA	(R\$/ha)								(continua)	
	Terra de cultura de segunda				Taxa de crescimento ¹					
	2003	2004	2005	2006	1995-2006	1995-2000	2001-2006			
Araçatuba	5.734,36	6.896,57	8.060,52	7.750,60	20,15	d	5,06	b	20,49	d
Baixada Santista	5.903,19	5.142,33	5.417,81	5.253,84	5,90		14,89		30,04	
Barretos	10.792,42	10.865,34	11.699,38	11.254,25	20,18	b	4,24	b	14,39	b
Bauru	5.756,43	6.448,79	8.096,94	7.506,89	16,19	b	-1,77	c	22,20	c
Campinas	8.211,48	9.635,85	10.853,81	10.307,04	10,55	b	-0,05	c	14,92	c
Central	9.331,95	9.967,86	11.725,21	11.691,78	17,92	b	1,96	b	18,63	b
Franca	8.677,69	10.330,58	11.294,77	11.202,94	20,28	b	4,60	b	21,18	b
Marília	6.199,36	7.067,84	7.012,64	7.257,85	17,64	b	1,73	b	18,86	b
Presidente Prudente	2.516,76	2.355,37	2.284,23	2.201,78	12,75	d	-9,83	d	11,09	d
Registro	1.350,41	1.652,89	1.698,81	1.540,20	6,01	c	1,19	c	7,53	c
Ribeirão Preto	12.241,74	13.439,59	14.380,17	13.498,62	19,56	b	2,04	c	22,91	c
São José do Rio Preto	6.832,54	8.319,41	8.624,37	8.703,51	19,73	b	4,85	b	16,98	b
São José dos Campos	3.289,26	3.463,42	5.346,81	4.881,94	7,33	d	-1,55	d	18,53	d
São Paulo	5.160,20	8.198,61	9.293,75	8.063,22	2,21		1,15		7,12	
Sorocaba	5.298,16	5.880,94	7.481,55	7.353,58	10,64	d	-7,82	d	24,74	d
Estado de São Paulo	6.373,52	7.304,44	8.167,05	7.909,91	14,01	b	0,37	b	17,30	b

RA	Terras para pastagem							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Araçatuba	1.691,63	1.342,98	1.326,90	1.412,29	1.701,87	2.161,58	3.168,05	3.802,99
Baixada Santista	1.652,89	1.377,41	3.719,01	4.958,68	3.719,01	3.719,01	826,45	1.859,50
Barretos	2.048,90	1.543,68	1.401,20	1.859,50	1.972,20	2.252,07	4.658,15	5.785,12
Bauru	1.944,38	1.624,97	1.348,41	1.347,36	1.532,28	1.736,65	2.412,04	3.276,09
Campinas	3.979,57	3.362,51	2.973,03	3.207,79	3.408,81	3.869,07	4.267,77	5.181,48
Central	2.703,17	2.097,11	1.935,79	1.878,57	2.220,38	2.552,26	3.417,95	4.360,88
Franca	2.195,25	1.416,76	1.570,25	1.584,02	2.038,57	2.361,28	2.681,36	4.837,14
Marília	1.639,12	1.275,13	1.226,19	1.202,94	1.417,27	1.643,71	2.297,14	3.377,62
Presidente Prudente	1.515,43	674,28	522,93	552,95	587,08	753,55	1.111,82	1.712,81
Registro	696,04	804,09	664,60	748,76	666,32	847,11	901,58	743,05
Ribeirão Preto	2.796,14	1.894,55	2.093,92	1.925,62	2.267,56	2.951,96	3.255,68	4.910,06
São José do Rio Preto	1.938,90	1.580,58	1.560,14	1.626,39	1.848,72	2.424,54	3.810,83	4.593,67
São José dos Campos	1.558,44	1.493,34	1.493,07	1.724,66	1.411,24	1.566,25	1.614,88	1.745,87
São Paulo	7.142,15	3.840,01	6.376,41	5.412,83	5.972,69	5.768,60	6.062,18	5.554,75
Sorocaba	3.090,23	2.126,62	2.086,78	1.947,48	2.056,86	1.647,59	2.208,77	2.760,69
Estado de São Paulo	2.503,69	1.843,64	1.886,68	1.885,33	2.074,55	2.315,86	3.009,88	3.719,97

RA	Terras para pastagem				Taxa de crescimento ¹					
	2003	2004	2005	2006	1995-2006	1995-2000	2001-2006			
Araçatuba	5.360,96	6.457,26	7.497,24	7.336,04	20,00	b	5,88	b	20,14	b
Baixada Santista	2.892,56	2.203,86	3.305,79	1.652,89	-0,72		23,27		15,09	
Barretos	8.903,08	9.203,61	10.661,16	9.879,79	23,19	b	4,35	b	17,44	b
Bauru	4.828,81	5.511,67	7.018,89	6.328,22	17,04	b	-2,10	c	22,98	c
Campinas	6.334,20	7.421,49	8.671,78	7.931,59	10,01	b	-0,07	c	14,71	c
Central	5.289,26	6.904,27	8.471,07	8.709,47	15,75	b	-0,42	c	21,91	c
Franca	7.205,58	8.512,40	9.090,91	9.338,84	21,11	b	4,27	b	26,76	b
Marília	4.470,26	5.177,89	5.513,64	5.874,66	17,78	b	0,90	b	19,76	b
Presidente Prudente	2.340,56	2.097,93	2.156,50	2.023,05	12,70	d	-10,42	d	10,75	d
Registro	900,83	1.184,57	1.056,02	1.036,81	4,36	b	1,55	d	5,96	d
Ribeirão Preto	7.485,69	9.008,26	10.802,83	10.353,54	18,89	b	2,10	c	26,89	c
São José do Rio Preto	6.381,35	7.543,72	7.846,60	7.788,81	19,42	c	4,77	b	16,51	b
São José dos Campos	2.165,29	2.464,03	3.599,47	3.534,53	8,09	d	0,00	d	19,44	d
São Paulo	4.513,77	7.396,69	8.269,72	7.393,94	2,57		0,27		7,96	
Sorocaba	4.229,50	4.910,27	6.577,63	6.523,20	10,84	d	-9,03	d	26,29	d
Estado de São Paulo	5.019,79	5.842,99	6.819,05	6.555,38	13,88	b	-0,10	b	18,23	b

¹As letras a, b, c, d correspondem aos respectivos níveis de significância.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral.

TABELA 1 - Valor Médio da Terra Nua, e Taxa Geométrica de Crescimento, por Categoria, Região Administrativa (RA) e Estado de São Paulo, 1995 a 2006

		(R\$/ha)								(continua)	
RA	Reflorestamento										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002			
Bauru	1.562,30	1.352,86	964,19	995,04	1.172,33	1.298,48	1.739,13	2.294,33			
Campinas	3.135,42	2.667,83	2.273,08	2.442,90	2.665,29	2.877,94	3.276,93	4.120,52			
Central	2.095,63	1.647,73	1.413,22	1.399,05	1.463,99	1.623,38	1.714,88	1.928,38			
Franca	1.829,99	950,41	1.239,67	1.225,90	1.652,89	2.007,08	2.184,18	2.582,64			
Marília	1.376,35	942,48	902,20	845,82	867,00	1.042,65	1.508,26	2.136,21			
Presidente Prudente	1.317,15	422,01	381,20	421,14	472,98	743,25	1.037,88	1.715,48			
Registro	391,64	429,06	294,42	381,08	544,70	593,54	688,02	598,05			
Ribeirão Preto	2.249,77	1.391,63	1.466,57	1.292,80	1.868,69	2.567,89	2.479,34	2.809,92			
São José do Rio Preto	1.652,89	1.276,40	1.202,94	1.419,98	1.579,10	1.873,28	3.174,52	3.758,36			
São José dos Campos	914,10	875,28	954,97	1.084,10	922,12	991,02	1.049,23	1.214,24			
São Paulo	6.001,77	3.113,07	5.108,19	4.487,60	5.120,01	4.905,86	5.107,44	4.508,26			
Sorocaba	2.623,59	1.825,88	1.697,88	1.521,33	1.527,11	1.229,38	1.611,00	2.005,51			
Estado de São Paulo	2.331,12	1.642,02	1.683,37	1.674,32	1.829,16	1.896,60	2.318,57	2.719,59			

RA	Reflorestamento				Taxa de crescimento ¹					
	2003	2004	2005	2006	1995-2006	1995-2000	2001-2006			
Bauru	4.068,66	4.742,23	5.872,54	5.421,49	18,02	c	-3,71	c	28,06	c
Campinas	4.634,51	5.171,09	6.615,26	6.086,29	9,46	b	-1,02	c	14,13	c
Central	3.925,62	5.010,33	6.921,49	8.195,59	16,15	c	-4,58	d	40,49	d
Franca	4.028,93	4.269,97	5.454,55	6.955,92	17,63	b	6,22	c	26,01	c
Marília	3.535,27	3.865,06	4.512,80	4.701,79	18,28	b	-4,75	c	25,74	c
Presidente Prudente	2.041,81	1.586,78	1.758,38	1.750,83	14,23	d	-6,68	d	7,21	d
Registro	459,71	787,42	748,39	762,58	7,46	c	9,11	d	5,05	d
Ribeirão Preto	6.198,35	5.785,12	7.556,08	9.214,88	18,84	b	4,14	c	31,04	c
São José do Rio Preto	4.977,46	6.160,78	7.095,63	7.024,79	20,02	b	4,17	b	19,01	b
São José dos Campos	1.514,55	1.957,02	2.568,60	2.455,50	10,34	c	1,98	c	21,29	c
São Paulo	2.951,17	6.274,50	6.525,88	6.309,19	2,20		1,02		8,70	
Sorocaba	3.302,03	3.929,06	5.321,79	4.848,72	9,98	d	-11,90	d	27,89	d
Estado de São Paulo	3.633,69	4.230,24	5.371,14	5.273,59	11,59	c	-2,02	c	19,73	c

RA	Campo							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Araçatuba	1.198,35	1.198,35	1.174,74	1.198,35	1.466,94	1.767,68	2.387,51	3.168,05
Barretos	3.099,17	3.099,17	2.066,12	2.066,12	2.066,12	2.066,12	2.479,34	4.338,84
Bauru	1.475,80	1.254,13	901,34	873,67	1.010,10	1.177,69	1.524,79	2.047,63
Campinas	2.863,24	1.980,62	1.866,88	1.988,98	1.940,97	2.765,05	2.966,94	3.394,33
Central	1.918,54	1.492,77	1.413,22	1.363,64	1.480,71	1.627,07	1.497,93	1.859,50
Franca	1.807,85	1.101,93	1.101,93	1.177,69	1.652,89	1.900,83	2.265,21	3.219,70
Marília	1.456,07	1.448,16	793,07	804,96	837,71	1.042,45	1.502,07	2.117,77
Presidente Prudente	1.177,69	458,43	328,54	362,21	392,84	582,13	807,85	1.655,93
Registro	165,29	165,29	165,29	396,69	560,15	599,17	739,67	669,42
Ribeirão Preto	2.193,26	1.387,75	1.472,11	1.239,67	1.634,11	2.167,12	2.014,46	2.324,38
São José do Rio Preto	1.469,24	1.229,34	1.280,99	1.416,76	1.533,28	1.893,94	3.052,99	3.762,50
São José dos Campos	759,30	845,63	798,06	1.160,20	820,94	847,11	982,01	1.065,68
São Paulo	5.929,75	2.717,15	5.054,69	4.127,88	5.023,09	4.582,64	4.791,21	4.229,63
Sorocaba	2.501,83	1.689,91	1.666,67	1.465,53	1.446,67	1.141,05	1.514,03	1.974,29
Estado de São Paulo	2.139,67	1.422,57	1.513,40	1.493,51	1.539,98	1.729,05	2.136,12	2.518,90

¹As letras a, b, c, d correspondem aos respectivos níveis de significância.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral.

TABELA 1 - Valor Médio da Terra Nua, e Taxa Geométrica de Crescimento, por Categoria, Região Administrativa (RA) e Estado de São Paulo, 1995 a 2006
(R\$/ha) (conclusão)

RA	Campo				Taxa de crescimento ¹		
	2003	2004	2005	2006	1995-2006	1995-2000	2001-2006
Araçatuba	4.591,37	5.612,95	6.487,60	6.436,75	20,77 b	7,62 b	23,23 b
Barretos	5.234,16	5.096,42	5.096,42	6.198,35	9,32 d	-8,85 d	15,48 d
Bauru	3.581,27	4.132,23	5.452,75	4.752,07	17,52 c	-5,04 c	28,46 c
Campinas	3.810,16	4.746,16	5.384,81	4.912,76	9,70 b	-0,49 c	12,51 c
Central	4.407,71	3.925,62	5.475,21	7.162,53	14,93 c	-2,49 d	36,72 d
Franca	4.361,80	5.061,98	7.713,50	7.621,67	20,25 b	4,48 c	28,72 c
Marília	3.962,08	4.099,61	4.319,17	4.249,01	16,73 c	-8,99 c	23,44 c
Presidente Prudente	2.024,79	1.653,48	1.863,05	1.749,86	15,63 d	-10,52 d	12,16 d
Registro	363,64	495,87	550,96	619,83	12,38 c	36,83	-3,25
Ribeirão Preto	4.683,19	4.793,39	6.060,61	7.024,79	15,80 a	0,74 c	29,86 c
São José do Rio Preto	4.660,24	5.767,16	6.629,54	6.536,44	19,62 b	5,98 b	17,75 b
São José dos Campos	1.245,87	1.638,52	2.111,19	1.938,56	9,08 c	2,41 c	17,77 c
São Paulo	3.400,83	5.795,45	6.157,02	5.903,58	2,42	1,01	8,03
Sorocaba	3.082,80	3.481,61	4.632,45	4.204,13	9,09 d	-12,12 d	24,92 d
Estado de São Paulo	3.354,70	3.954,98	4.875,52	4.746,42	11,96 c	-2,37 c	19,17 c

¹As letras a, b, c, d correspondem aos respectivos níveis de significância.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral.

produtivos. A terra tornou-se um fator de produção mais barato, em termos absolutos, porém mais cara em termos relativos, o que pode estar relacionado com a queda da área cultivada, observada no período.

A partir da estabilização econômica do Brasil, o mercado de terras agrícolas desacelerou, causando queda nos preços em todas as RAs do Estado de São Paulo. Tal fato pode ser observado analisando as taxas de crescimento do preço da terra nas regiões de maior aptidão agrícola (Tabela 1). Essas mudanças são mais evidentes, como por exemplo, no período de 1995 a 2000, as RAs de Ribeirão Preto, Barretos e Bauru apresentam respectivamente as taxas de crescimento, 1,17%, 2,76%, -0,28%, e no período de 2001 a 2006, 18,51%, 19,42%, 15,67%. Porém, nas áreas onde a agricultura não é tão desenvolvida, houveram decréscimos muito maiores no preço da terra agrícola no primeiro período, já que o retorno proporcionado pela agricultura nessas localidades é baixo, causando a perda de valor como bem de reserva de capital.

Pode se definir um grupo de regiões com comportamento similar nos períodos analisados, um grupo apresentou taxas negativas no primeiro intervalo analisado (1995-2000), constituído das RAs de Registro, Presidente Prudente, São José dos Campos, Sorocaba e Bauru, e no segundo

período apresentaram taxas de crescimento levemente positivas.

A RA de Registro apresentou uma taxa negativa de 5,73% na análise de 1995 a 2001, fato que pode ser explicado pela aptidão agrícola regional, pois o uso do solo é restrito na região, as terras são de baixa qualidade e de declividade acentuada, além de que a agropecuária baseia-se, principalmente, em agricultura familiar ou de subsistência e em culturas de baixo retorno econômico, como: banana, hortaliças etc. No estudo do período posterior (2001 – 2006), a região apresentou uma taxa superior de 9,73%, valorização que foi uma das mais baixas se forem comparadas as taxas de todas as regiões, embora ainda ocorreu essa melhora pelo início da exploração ecoturística.

Em Presidente Prudente, a taxa calculada no primeiro período foi de -9,13%, por que apesar da região concentrar-se em grandes culturas como a cana-de-açúcar, o principal motivo da desvalorização é a titularidade da terra agrícola. Pelos problemas fundiários o mercado de imóveis rurais ficou em crise por longos períodos. Na fase posterior, a região conseguiu uma breve melhora em relação a si mesma e cresceu a uma taxa relativamente baixa de 11,47% se comparada às outras regionais agrícolas, persistindo ainda o problema da posse da terra.

Para a região de São José dos Cam-

pos, a taxa foi de -4,51% nos primeiros anos analisados, 15,51% de 2001 a 2006 e 6,52% para o período todo (1995 a 2006). Essa região é formada por municípios de diferentes características, alguns litorâneos outros próximos a Serra do Mar, ou ainda aqueles localizados mais a oeste da região, onde a agricultura da região é fraca, principalmente, pelo fato de possuir solos arenosos, menos produtivos e geralmente utilizados como pastagens. Em virtude da agricultura regional estar embasada em culturas de baixo retorno econômico, após o início do Plano Real, a terra perdeu sua finalidade como reserva de valor e isso fez com que a demanda por terras agrícolas caísse, abaixando os preços.

O comportamento positivo no segundo período deve-se, principalmente, à localização geográfica privilegiada, já que fica entre São Paulo e Rio de Janeiro, fator determinante na logística de empresas de alta tecnologia que ali se alojam.

A região de Sorocaba apresentou nos anos de 1995 a 2001, uma taxa geométrica de crescimento negativa em 7,33%, e nos anos de 2001 a 2006 de 23,48%. Conforme ocorreu a estabilização da economia, o mercado de terras agrícolas da região ficou desacelerado, podendo se atribuir esse comportamento ao baixo retorno das culturas tradicionalmente cultivadas e a perda do preço da terra agrícola como bem de reserva. Após esse período, houveram investimentos significativos em cana-de-açúcar e no reflorestamento para fins comerciais, o que aqueceu novamente o mercado imobiliário explicando a maior taxa geométrica do Estado nesse período.

A RA de Bauru apresentou valores menos expressivos no primeiro período analisado em -0,25%. Ao pesquisar a região observou que existe uma mancha de terra roxa, o solo é altamente produtivo, alavanca o setor sucroalcooleiro: atividade de alta rentabilidade que acaba influenciando os preços de toda a região. Por outro lado, a maior parte da RA possui solos de menor qualidade, menos produtivos geralmente voltados à pecuária e por isso as terras são menos valorizadas.

Outro grupo de regiões que se pode distinguir é o das RAs que apresentaram as maiores taxas de crescimento em todos os períodos analisados, com valores estáveis ou levemente positivos no primeiro período (1995 a 2000), e valorizações expressivas no segundo período (2001 a 2006), são regiões que tem uma agrope-

cuária mais desenvolvida, voltadas a grandes culturas, e aquelas que possuem maior retorno econômico. Esse conjunto é formado pelas RAs de Araçatuba, Barretos, São José do Rio Preto, Franca e Ribeirão Preto.

A localização geográfica dessas regiões influencia na valorização imobiliária, por que são próximas, a maioria contígua, localizadas mais ao norte do Estado, e por esses motivos, apresentam características edafoclimáticas similares e adequadas à produção agrícola de alto desempenho. Em geral, possuem solos de alta produtividade totalmente mecanizáveis, planos, profundos e bem drenados, sendo servidas por vias importantes para o escoamento da produção, e geralmente há uma forte integração entre o setor primário, o secundário e o de serviços.

As taxas geométricas apresentadas no período de 1995 a 2006 foram: 21,08% em Araçatuba, 20, 27% em Franca, 19, 42%, em Barretos, 19,24% em São José do Rio Preto e em 18,51% Ribeirão Preto.

Todas as RAs são produtoras de cana-de-açúcar e, juntas, produzem mais da metade (cerca de 51%) da cana-de-açúcar do Estado inteiro, se observado o valor da produção de 2005, além desse setor, outras atividades agropecuárias são bem desenvolvidas, como os cítricos e as frutas na região de São José do Rio Preto, e a pecuária em Araçatuba e Barretos.

Esses números corroboram com os resultados encontrados por CAMARGO et al (2004), que concluíram que a terra na região com agricultura intensiva é mais valorizada, inclusive porque as atividades do agronegócio geram divisas e empregos na zona de produção.

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

No período de 1995 a 2006, os preços de terra agrícola foram influenciados, principalmente, pelo Plano Real. Até o ano 2000, houve desvalorização resultando na crise da agricultura, com o conseqüente endividamento dos produtores rurais e a estabilização da economia fez com que a terra perdesse sua função de reserva de valor. Os preços voltaram, então, a se recuperar desde a virada do milênio, puxados pelo crescimento da economia e pelo aumento da área destinada às lavouras de exportação e o aumento de preços das principais *commodities*.

Atualmente, o setor sucroalcooleiro vem estimulando o mercado de terras agrícolas do Estado, já que a demanda do produto vem aumentando, desde o início da produção dos veículos bicompostíveis. O preço das áreas cultivadas com pastagens vem crescendo sistematicamente dado que a renda obtida pelos bovinocultores vem aumentando. Como a pecuária é grande demandante de terras para sua expansão, os outros tipos de terra que também podem, de modo geral, serem transformados em áreas de pastagens acabam acompanhando seu movimento e também valorizam.

As terras de preços mais elevados, de modo geral, apresentam a tendência de se valorizarem menos. Existe clara predominância de valorização das terras nas regiões de maior potencial agrícola, especialmente, entre aquelas terras que se apresentam facilmente adaptáveis ao cultivo da soja, de grãos em geral e de outras culturas que proporcionam retornos econômicos significativos.

No longo prazo, a tendência de alta deverá prevalecer no mercado paulista de terras agrícolas, tendo como principal fator de sustentação a demanda mundial crescente por biocombustíveis, apoiada na necessidade de substituição de carbono fóssil por carbono renovável, o que significa trocar gasolina e diesel por álcool e óleos vegetais. A substituição deverá envolver grandes quantidades de biocombustíveis, tais como: cana-de-açúcar (o Brasil desenvolveu a tecnologia mais eficiente para produzir álcool de cana, e por isso, tem o álcool mais barato do mundo), soja e outras variedades vegetais para a fabricação de biodiesel. Uma alta nos preços agrícolas trará maior rentabilidade para as atividades no campo o que, automaticamente, puxará o preço da terra como fator de produção.

Essa tendência, de longo prazo, é re-

forçada por outros fatores, como o crescente retorno proporcionado pelo investimento em grandes culturas tais como laranja, soja, pois mesmo sem levar em conta a questão energética, a vitória do Brasil contra a União Européia pelo mercado do açúcar poderá exigir a expansão de área plantada com cana em até 40% nos próximos anos. Dos 2 milhões de hectares que podem ser invadidos por canaviais até 2009, cerca de 1 milhão deverá ser no Estado de São Paulo. Os bons negócios com o açúcar e o álcool no mercado interno e no exterior estão provocando a retomada dos investimentos no setor, a ampliação das áreas plantadas e a elevação do preço da terra. Atualmente, vem aumentando o número de projetos de ampliação ou de instalação de unidades de produção de açúcar e de álcool.

De toda a forma, mesmo com a redução ou com a estabilidade recente dos preços da terra agrícola em algumas áreas, poderá haver grandes lucros embutidos nos investimentos imobiliários a serem realizados. Deve também ser lembrado que sob pressão da demanda, as áreas de pastagens nativas, de reflorestamento e de solos mais fracos - mas, passíveis de correção com a tecnologia disponível - poderão ter seus preços elevados de maneira sensível.

O mercado de terras agrícolas é bastante complexo e, há ainda muitos estudos a serem efetuados grandes avanços, já foram conseguidos, com a implementação do uso do novo programa computacional de depuração e correção dos preços de terra coletados nos 645 municípios do Estado de São Paulo. Há, ainda, melhorias a serem feitas nesse programa, para a obtenção de estatísticas mais refinadas. Também, seria conveniente promover um treinamento dos informantes, para que houvesse uma homogeneização no fornecimento dos dados.

LITERATURA CITADA

ANUÁRIO DE INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS DA AGRICULTURA: Anuário IEA 1996-2000. São Paulo: IEA, 1997-2001. (Ser. inf. estat. agric.).

BANCOIEA. São Paulo, 2001-2006. Disponível em: <<http://www.iea.sp.gov.br>>.

CAMARGO, A. M. M. P.; PIVA, L. H. de O.; SODRZEIESKI, D. Valor da terra no estado de São Paulo. **Informações Econômicas**, São Paulo, v. 6, n. 8, p. 1-14, ago. 1976.

_____. et al. Valorização da terra agrícola conforme o uso regional do solo no estado de São Paulo. _____, São Paulo, v. 31, n. 1, p. 28-40, jan. 2004.

FERREIRA, C. R. R. P.; CAMARGO, A. M. M. P. Análise do mercado de terras no estado de São Paulo 1969 a 1986. **Agricultura em São Paulo**, São Paulo, v. 34, t. 1/2, p. 29-75, 1987.

FERREIRA FILHO, J. B. S. Os desafios da estabilização econômica para a agricultura brasileira (The Threats of Economic Stabilization for the Brazilian Agriculture). In: GOMES, M. F. M.; COSTA, F. A. (Des) **equilíbrio econômico e agronegócio**. Viçosa: UFV/DER, 1999. 287 p. cap. 3, p. 431-450.

INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA - IEA. Disponível em: <www.iea.sp.gov.br>. Acesso em: 3 nov. 2006.

PETTI, R. et al. Evolução da estrutura regional da Secretaria de Agricultura e Abastecimento e atual divisão político – administrativa do estado de São Paulo. **Informações Econômicas**, São Paulo, v. 31, n. 12, p. 23-47, dez. 2001.

PINO, F. A.; ROCHA, M. B. Transmissão de preços de soja no Brasil. **Revista de Economia e Sociologia Rural**, Brasília, v. 32, n. 4, p. 345-361, out./dez. 1994.

PLANO Plurianual 2004-2007 do Governo do estado de São Paulo. São Paulo: APTA, 2003. 191 p. (Série – Ação Apta 11).

SAS INSTITUTE. **SAS procedure guide**. Cary, NC, 1988.

SANTOS, Z. A. P. S. **Estatísticas do mercado de terras agrícolas no estado de São Paulo**. São Paulo: IEA, 1993. 230 p. (Sér. inf. estat. agric.).

ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS NAS REGIÕES DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1995 a 2006

RESUMO: O objetivo da pesquisa foi analisar os preços de terras agrícolas no Estado de São Paulo e nas Regiões Administrativas (RAs) de Governo, no período entre 1995 e 2006, tendo em vista as mudanças econômicas ocorridas nesse período. Dessa forma, procurou-se estudar os preços de terra nua nas diversas categorias e mostrar a evolução desses preços, por meio da determinação das taxas geométricas médias anuais, nos períodos 1995 a 2000, 2000 a 2006 e 1995 a 2006. Além disso, foram descritas as características das diferentes regiões e identificadas as mudanças mais significativas que ocorreram nos preços, durante os períodos analisados. Os resultados indicaram que as terras valorizaram-se mais nas RAs de Araçatuba, Franca, Barretos, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto.

Palavras-chave: valor de terra nua, preço de terra, regionalização, Estado de São Paulo.

AGRICULTURAL LAND MARKET IN SÃO PAULO STAGE REGIONS, 1995-2006

ABSTRACT: The objective of this research was to analyze agricultural land prices in the state of São Paulo and the government's Administrative Regions (RAs), over 1995-2006, observing economic changes that occurred in this period. The study was based on bare land prices in many categories and show price evolution by determining the geometric annual average rates, in the years of 1995-2000, 2000-2006 and 1995-2006. Moreover, the characteristics of the different regions were described and the major changes in the prices identified for the periods analyzed. The results indicated that the lands that became more valuable were those in RAs of Araçatuba, Franca, Barretos, São José do Rio Preto and Ribeirão Preto.

Key-words: bare land value, land price, regionalization, São Paulo State.

Recebido em 28/02/2007. Liberado para publicação em 23/04/2007.

Informações Econômicas, SP, v.37, n.5, maio 2007.