

# Ciclos de preços de terras agrícolas no Brasil<sup>1</sup>

Carlos José Caetano Bacha<sup>2</sup>  
Alysson Luiz Stege<sup>3</sup>  
Ricardo Harbs<sup>4</sup>

**Resumo** – O objetivo deste artigo é analisar a evolução dos preços da terra agrícola no Brasil, destacando as diferenças por região e por categoria de terra. Apresenta-se um quadro geral do uso da terra no Brasil, destacando que porção é usada para a agropecuária. Em seguida, as principais fontes de dados sobre preços da terra no Brasil são avaliadas. São usados dados da Fundação Getúlio Vargas – médias estaduais que abrangem o período de junho de 1977 a dezembro de 2013 permitem o diagnóstico dos ciclos e ressaltam as diferenças regionais. Estamos na fase ascendente do último ciclo de preços de terras e há evidências de que no Norte e Centro-Oeste ele está chegando ao fim. Nas demais regiões, contudo, os preços mantêm tendência de crescimento. Dados da FNP Consultoria & Negócios contemplam a última fase de crescimento de preços da terra e evidenciam que, apesar da crise do setor de açúcar e etanol, as terras agrícolas com cana-de-açúcar estão entre as de maior valorização. Chama a atenção o vertiginoso crescimento dos preços de terras agrícolas com grãos, que já são as mais caras do Sul.

**Palavras-chave:** diferenças regionais, lavouras, mercado de terras.

## Farmland price cycles in Brazil

**Abstract** – This paper aims to analyze the cycles in the agricultural land prices in Brazil, paying attention to the differences among their uses as well as their regional differences. First, the land use in Brazil is analyzed and the use for agriculture is pointed out. Different sources of land prices in Brazil are compared and both FGV-RJ and FNP dataset are chosen to complete the analyses. The first one allows identifying cycles in agricultural land prices in Brazil from June 1977 through December 2013, and we are facing the uptrend phase of the last land price cycle. However, North and West-Center regions are finishing this uptrend, despite the other three regions are still having land price increase. FNP dataset shows sugar cane land price have facing larger increase since 2002, despite the lower profits of sugar and ethanol sector. Also, lands suitable for planting grains have huge increase in their prices and they reach the highest value in the Southern region.

**Keywords:** regional differences, crops, land market.

<sup>1</sup> Original recebido em 15/9/2016 e aprovado em 24/10/2016.

<sup>2</sup> Professor titular da Esalq/USP. E-mail: carlosbacha@usp.br

<sup>3</sup> Professor adjunto da Universidade Estadual de Ponta Grossa. E-mail: alyssonstege@gmail.com

<sup>4</sup> Doutorando em Economia Aplicada. E-mail: ricardoharbs@pecege.com

## Introdução

A terra é um recurso natural não renovável e com dotação fixa. Caso o acesso a ela não seja livre – ou seja, ela já está apropriada por agentes econômicos –, as alterações dos preços serão determinadas pelas variações em sua demanda.

A dotação máxima de terra em um país é o seu território. Esse é o limite da oferta de terra. No entanto, algumas restrições ambientais – áreas congeladas, áreas de preservação e áreas inundadas, por exemplo – podem tornar a oferta de terra explorável ou utilizável mais restrita do que a dimensão do território. Pode-se considerar, no curto prazo, que a oferta de terra é uma curva verticalmente inclinada no plano cartesiano quantidade versus preço – supondo que a terra não é um bem de acesso livre, mas sim um ativo já apropriado.

A terra normalmente é demandada para a produção agropecuária, exploração mineral (solo e subsolo), extração florestal (conservando a vegetação nativa), manutenção e reprodução de culturas pré-capitalistas (como terras indígenas), instalação de infraestrutura (como estradas, portos, ferrovias e barragens), urbanização e preservação. No entanto, em muitos países, caso do Brasil, a terra é usada também como ativo que compõe a riqueza dos indivíduos. Quanto maior for a demanda por terra, com a oferta fixa, maior será seu preço.

Por exemplo, havendo dada disponibilidade de terra agricultável no Estado de São Paulo, quanto maior for a demanda de terra para a produção agropecuária no estado, maior será o preço dela. No entanto, a oferta de terra agricultável pode ser reduzida à medida que parcela maior do território paulista for alocada para urbanização, obras de infraestrutura, conservação e mineração, por exemplo, e isso também contribui para a elevação do preço. Esses aspectos justificam o fato de o preço da terra agrícola em São Paulo ser um dos mais elevados do Brasil.

A demanda por terra agricultável está associada aos preços dos produtos agropecuários – tanto os internos quanto os externos –, à

política de estímulo à produção agropecuária, em especial o crédito rural, e ao comportamento dos preços de outros ativos financeiros. Este último surge porque a posse da terra garante poder econômico e é transferível entre gerações.

Como os preços de produtos agropecuários e os de ativos financeiros possuem ciclos, é possível que os preços da terra também possuam ciclos, ou seja, tenham fases de alta e de baixa.

No Brasil, os preços dos produtos agropecuários não oscilam igualmente entre as regiões, que não são aptas à exploração dos mesmos produtos agropecuários. Isso sugere que pode haver diferenças dos preços das terras entre as regiões e entre as principais culturas.

O objetivo geral deste trabalho é analisar os ciclos da evolução do preço da terra agrícola no Brasil, destacando as diferenças de preços por região e por categoria de terra. São objetivos específicos: 1) evidenciar o uso da terra no Brasil, identificando a área destinada à agropecuária em relação ao território nacional; 2) comparar as fontes de dados sobre preços da terra no Brasil; 3) evidenciar os ciclos no comportamento dos preços da terra; e 4) evidenciar as diferenças de preços dentro de cada categoria, restringindo esta última análise à terra para lavoura.

Muitos estudos têm analisado os determinantes dos preços da terra no Brasil. No campo analítico ou teórico, destacam-se Brandão (1986) e Reydon (1989), que mostram que a terra não é um fator de produção apenas alocado para fins produtivos, podendo também ser retido como ativo que compõe um portfólio de investimento, o que faz o preço da terra não ser apenas relacionado com o aluguel dela e com que ambos (preço e renda da terra) possam ter comportamentos distintos. Brandão e Rezende (1989) e Pinheiro (1980) analisam a relação entre o preço e a renda da terra. A concessão de volumes crescentes e subsidiados de crédito rural na década de 1970 e no começo da de 1980 foram responsabilizados como uma das principais causas para a elevação do preço da terra agrícola no Brasil naquele período (EGLER, 1985; REZENDE, 1982;

SAYAD, 1977). Nas décadas de 1990 e de 2000, os preços dos produtos agropecuários, internos e externos, também foram determinantes do preço da terra. A alta dos preços internacionais de commodities agropecuárias e a desvalorização cambial foram elementos que estimularam o aumento da produção agropecuária e, portanto, fizeram crescer a demanda por terras (BACHA, 1989; DIAS et al., 2001; GASQUES et al., 2008; RAHAL, 2003). Dos estudos econométricos que visam quantificar os efeitos de variáveis explicativas sobre o preço da terra, destacam-se Bacha (1989), Pinheiro (1980), Plata (2006) e Rahal (2003). Gasques e Bastos (2005) e Gasques et al. (2008) comparam os preços de terras no Brasil com os dos EUA.

A literatura, no entanto, pouco destaca as diferenças entre as fontes de dados nem ressalta a presença de ciclos no comportamento dos preços da terra. Muitos trabalhos citados consideraram os dados da Fundação Getúlio Vargas (FGV) que, por serem agregados por categoria, não permitem evidenciar diferenças dentro de cada uma. Outros trabalhos usaram dados de fontes estaduais (BACHA, 1989; RAHAL, 2003), mas sem compará-los com outras fontes para mostrar se evidenciam a mesma situação.

Conhecer os dados sobre preços de terra e analisar seu comportamento é essencial para o melhor conhecimento da agropecuária do Brasil e para melhor orientar futuros investimentos no setor. Como evidenciado, nenhum dos trabalhos revisados evidenciou ciclos de preços das terras no Brasil e pouco se destacou sobre as diferenças de preços das terras entre as regiões, entre suas categorias e dentro dessas categorias.

## Disponibilidade e uso da terra no Brasil

O Brasil possui o quinto maior território do mundo, com 8.511 mil km<sup>2</sup>, abaixo de Rússia, Canadá, EUA e China. Mas diferentemente desses países, no Brasil não há áreas congeladas nem desertos.

A Tabela 1 mostra números sobre o uso da terra no Brasil em 2010. Os 85,3 milhões de hectares agricultáveis e não usados são de terras em pousio ou com vegetação nativa que pode ser suprimida em conformidade com o Código Florestal.

**Tabela 1.** Uso da terra no Brasil em 2010.

Uso da terra	Área (milhões de ha)	Porcentagem do território nacional
Área agricultável	157,2	18,5
Culturas permanentes <sup>(a)</sup>	6,3	0,74
Culturas temporárias <sup>(a)</sup>	59,1	6,94
Florestas plantadas <sup>(b)</sup>	6,5	0,76
Não usada	85,3	10,02
Área com pastagens <sup>(c)</sup>	158,8	18,7
Área com florestas nativas e reservas ambientais <sup>(d)</sup>	509,0	59,8
Unidades de conservação	133,0	15,6
Terras indígenas	108,0	12,7
Áreas de reserva legal e áreas de preservação permanente	268,0	31,5
Área urbana, estradas, hidroelétricas e com demais construções <sup>(d)</sup>	26,0	3,1
<b>Total</b>	<b>851</b>	<b>100</b>

Fonte: (a) Pesquisa Municipal Agrícola para 2010 (IBGE, 2010); (b) ABRAF para 2010 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PRODUTORES DE FLORESTAS PLANTADAS, 2011); (c) Censo Agropecuário de 2006 (IBGE, 2012); e (d) Embrapa (GASQUES et al., 2012) – os dados da Embrapa foram apresentados por José Garcia Gasques em palestra no 50º Congresso da Sober, Vitória, ES, de 22 a 26 de julho de 2012.

A fertilidade e o relevo da terra para a produção agropecuária são muito variados. As terras para a produção de grãos, por exemplo, são mais planas e mais férteis do que as usadas para pastagem e reflorestamento. Isso faz variar a oferta e a demanda do mercado de terras e o preço delas. Além do diferencial de preço de terra agropecuária segundo seu destino, as condições de demanda e oferta variam entre as regiões, com maior demanda – por causa da maior concentração da produção agropecuária – no Centro-Sul. Embora esteja em queda, a concentração da atividade agropecuária no Brasil em poucas regiões é muito grande (Tabela 2).

**Tabela 2.** Indicadores da concentração regional da atividade agropecuária (porcentagem do total nacional).

Região	Ano	Valor bruto da produção	Área total	Lavouras temporárias	Lavouras permanentes	Efetivo da pecuária			Tratores
						Bovinos	Suínos	Aves	
Norte (exceto Tocantins)	1950	-	9,95	1,17	1,41	2,29	1,64	3,27	0,73
	1960	-	9,39	1,57	1,33	2,20	2,10	3,26	0,70
	1970	3,08	7,88	1,86	1,66	2,17	2,88	3,58	0,68
	1985	3,98	12,06	3,18	6,90	4,19	7,10	3,77	1,03
	1995–1996	4,11	11,76	2,92	9,35	7,88	7,16	3,55	1,31
	2006	3,74	12,27	3,76	15,16	14,72	4,32	1,84	2,06
Tocantins	1985	0,73	4,63	1,42	0,55	2,81	1,30	0,49	0,78
	1995–1996	0,75	4,74	0,71	0,30	3,41	0,78	0,33	0,99
	2006	0,53	4,33	1,11	0,86	3,54	0,81	0,32	1,21
Nordeste	1950	-	25,12	30,55	17,84	21,60	26,20	25,11	5,39
	1960	-	25,21	30,90	29,04	20,62	20,65	23,28	5,10
	1970	18,33	25,26	24,40	49,82	17,57	22,51	17,00	4,39
	1985	24,55	17,04	23,87	42,95	17,49	25,83	17,95	6,27
	1995–1996	14,74	14,05	22,47	35,13	14,92	22,86	14,40	6,90
	2006	19,76	22,91	24,15	30,24	14,76	12,63	8,59	7,60
Centro-Oeste	1950	-	23,08	3,65	1,64	15,28	5,75	4,50	1,66
	1960	-	24,01	5,64	2,39	18,79	6,60	5,61	3,58
	1970	7,46	27,78	8,69	1,80	21,96	7,96	5,67	6,23
	1985	9,75	26,44	16,12	2,39	28,21	8,36	4,63	12,96
	1995–1996	14,40	30,69	18,48	3,27	33,17	8,10	5,93	14,27
	2006	13,79	31,46	23,84	6,13	33,52	11,76	12,05	15,53
Sudeste	1950	-	26,59	38,16	64,54	37,68	32,25	42,01	61,57
	1960	-	25,79	32,08	42,74	37,54	25,39	37,28	55,64
	1970	37,31	23,63	28,61	27,22	34,17	18,39	41,46	49,75
	1985	38,47	19,53	23,17	38,10	27,91	18,39	33,52	35,92
	1995–1996	34,59	18,12	21,38	43,37	23,49	16,17	36,54	34,84
	2006	33,34	16,44	18,94	34,78	19,85	16,78	31,20	31,30
Sul	1950	-	15,25	26,47	14,56	23,16	34,15	25,11	30,65
	1960	-	15,61	29,80	24,51	20,84	45,27	30,58	34,98
	1970	33,81	15,45	36,43	19,50	24,12	48,26	32,29	38,95
	1985	30,03	12,79	32,24	9,11	19,39	39,02	39,63	43,04
	1995–1996	31,41	12,54	34,04	8,58	17,13	44,93	39,25	41,69
	2006	28,83	12,59	28,21	12,83	13,61	53,71	45,99	42,28

Fonte: IBGE (2016).

Em 2006, Sudeste e Sul responderam por 62,2% do valor bruto da produção agropecuária do Brasil – eram 71,1% em 1970. Há sensível aumento de importância do Centro-Oeste: 7,5% em 1970 e 13,8% em 2006. É pequena a importância do Nordeste e Norte na produção agropecuária brasileira apesar de possuírem muita terra agricultável e de serem a fronteira agrícola do futuro.

A concentração da produção agropecuária no Sudeste e Sul e sua expansão para o Centro-Oeste implicam patamares distintos para o preço da terra. Sendo a oferta fixa, então o preço da terra acompanha a demanda. E quanto menor é a oferta, maior é o preço.

## Fontes de dados

No Brasil, há quatro instituições que levantam e publicam os preços de terras: Instituto de Economia Agrícola (IEA), Departamento de Economia Rural (Deral) da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado do Paraná, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro (FGV-RJ) e FNP Consultoria & Negócios. O IEA calcula os preços de terra para o Estado de São Paulo. O Deral, para o Paraná. A FGV, para todo o País, e a FNP, para algumas cidades.

A Tabela 3 mostra uma comparação entre a abrangência e a metodologia dessas fontes. Conclui-se que essas instituições baseiam os cálculos de preços da terra em amostras intencionais; coletam preços para meses específicos, que podem coincidir com os de outra pesquisa; iniciaram suas pesquisas em momentos distintos; e levantam os preços para alguns tipos similares e outros distintos de terras.

IEA, Deral, FGV e FNP coletam as informações sobre preços entre agentes envolvidos com a agropecuária e não necessariamente entre compradores e vendedores de terras. O IEA divulga os preços coletados pela Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (Cati). O Deral usa informações de imobiliárias, corretores autônomos, cooperativas, técnicos da Emater-PR e de

**Tabela 3.** Comparação entre as principais pesquisas de preços da terra no Brasil.

Item	IEA	Deral	FGV	FNP
Entidade responsável pelo cálculo do preço da terra	IEA e Cati	Deral	Instituto Brasileiro de Economia/Departamento de Gestão de Dados	Equipe de consultores da FNP e publicados no Agrianual
Abrangência	Estado de São Paulo	Estado do Paraná	Brasil	Alguns municípios brasileiros
Período disponível	Junho de 1969 a junho de 2015	2005 a 2015	Junho de 1977 a dezembro de 2013	Janeiro de 1985 a novembro/dezembro de 2014
Periodicidade da informação	Dados publicados referentes aos meses de junho e novembro de cada ano	De 2005 a 2010, os preços se referiam ao mês de janeiro de cada ano. A partir de 2011, a referência passou a ser março	Dados publicados referentes aos meses de junho e dezembro de cada ano	Houve mudanças, ao longo do tempo, nas referências. De 1985 a 2000, os valores se referiam à média do 1º e do 2º semestre. De 2003 a 2008 passam a ser médias de bimestres e a partir de 2009 voltam a ser médias anuais

Continua...

**Tabela 3.** Continuação.

Item	IEA	Deral	FGV	FNP
Tipos de terra pesquisados	Campo, terra de cultura de 1ª, terra de cultura de 2ª e terra de pastagem	As terras são classificadas de acordo com o seu grau de mecanização (mecanizada, mecanizável, não mecanizável e inaproveitável) e tipo de solo (terra roxa, mista ou arenosa)	Terras de lavoura, mata e pastagem	Terra agrícola, pastagem, mata, cerrado e caatinga, havendo especificação de terra de lavoura por cultura
Como é feita a coleta de dados	Duas vezes por ano. O IEA envia formulário para a rede de escritórios regionais da Cati do Estado de São Paulo. Esta, por sua vez, devolve os formulários preenchidos com os dados de preços de terras	Uma vez por ano (em março desde 2011). O Deral pesquisa negócios realizados, ofertas e opiniões, recorrendo às informações de pessoas e empresas ligadas ao setor agropecuário. As fontes são imobiliárias, corretores, técnicos agrícolas, técnicos da Emater-PR, sindicatos, cartórios de registro de imóveis e outros. Os valores médios, segundo o tipo de terra e o município, são calculados com pelo menos cinco informações de preços	A FGV faz projeções para os estados onde não há coleta de preços. Onde há coleta, selecionam-se as cidades de maior concentração agrícola, tomando como base o Censo Agropecuário do IBGE. A FGV faz os questionários e os envia para a Emater de cada estado. Os extensionistas da Emater aplicam os questionários aos informantes. A FGV calcula os preços médios da terra em cada estado. Os informantes são principalmente fazendeiros e corretores. Os preços são coletados duas vezes por ano (em junho e dezembro)	Conta com o apoio de mais de 300 informantes – bancos, imobiliárias, federação de agricultores, institutos de pesquisas e fazendeiros e outros
Desagregação das informações	Apresenta o preço mínimo, máximo e médio para o Estado de São Paulo, para cada Escritório de Desenvolvimento Regional (EDR) e para cada Região Administrativa	Apresenta o valor médio por município e para o Estado do Paraná	Apresenta o valor médio para cada estado brasileiro	Apresenta o valor por região de cada estado
Meio de divulgação dos dados	Anuário Estatístico do IEA (INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA, 2016)	Pela internet (PREÇOS..., 2016)	Banco de Dados da FGV (para assinantes)	Publicação Agrianual

Fonte: elaborado pelos autores a partir de informações disponíveis nas publicações das entidades citadas.

associações de produtores rurais, entre outros. Os informantes da FGV são fazendeiros, e a coleta de preços é feita com a ajuda da Emater de diversos estados. A FNP usa vários informantes – como bancos, imobiliárias, federação de agricultores, institutos de pesquisas e proprietários de terras –, fixos nas regiões mais importantes do Brasil e variáveis nas menos expressivas, e mantém contato com eles a cada dois meses. Trata-se, portanto, de amostras intencionais, o que justifica, por si, os diferentes valores dos preços da terra.

Os preços de terras para o mês de junho podem ser comparados entre as três instituições que fazem pesquisas no estado de São Paulo, IEA, FGV e FNP. A Tabela 4 compara as médias, para o Estado de São Paulo, dos preços das terras de lavoura e pastagens para IEA, FGV e FNP.

Quanto aos preços de terras para lavoura no Paraná, é possível comparar os valores nominais levantados por Deral e FNP de 2005 a 2007. Nesse período, em que ambas as instituições coletaram dados referentes a janeiro, os preços da FNP sempre foram, em média, maiores do que os do Deral. Em 2005, o preço médio do hectare da terra segundo a FNP, R\$ 8.513,69, foi 2,2% maior que o do Deral, ou seja, R\$ 8.332,63. A diferença passou para 7,1% em 2006 – R\$ 8.265,20 e R\$ 7.716,05, respectivamente – e foi de 5,9% em 2007: R\$ 8.570,29 e R\$ 8.096,57.

## Os ciclos de preços segundo os dados da FGV

A literatura destaca muito a tendência de preços de terras no Brasil. Segundo Gasques et al. (2008), os dados da FGV indicam queda de preços de 1977 a 1998 e tendência de alta a partir de 1999. Mas os dados da FGV permitem também observar ciclos.

As Figuras de 1 a 9 mostram ciclos de preços de terras no Brasil, como os períodos de 1977 a 1981, de 1981 a 1986, de 1986 a 1989, de 1989 a 1994 e de 1994 a 2013. Considerando este último período, constata-se que, de modo geral, os preços deflacionados da terra caíram de 1994 a 1999 e aumentaram de 2000 a 2013, com estabilidade de preços a partir de 2000 em algumas regiões. Considerando apenas os preços das terras de lavouras calculados pela FGV, constatam-se comportamentos e valores distintos da terra para certos estados (Figuras de 5 a 9).

A Figura 1 mostra que o maior preço da terra para lavoura é o do Sul (R\$ 21.555,47/ha em 2013, a preços de dezembro de 2015). Os preços do Sudeste e Centro-Oeste são bastante próximos entre si – R\$ 12.224,19/ha e R\$ 12.764,40/ha, respectivamente –, seguidos do preço da terra no Nordeste, R\$ 5.222,04/ha. O menor preço é o do Norte: R\$ 3.373,18/ha. Isso mostra as diferentes condições de oferta e demanda por terra agricultável nas regiões.

**Tabela 4.** Comparação entre os preços das terras de lavoura e pastagem para o Estado de São Paulo entre IEA, FNP e FGV nos meses de junho de 2003 a 2006.

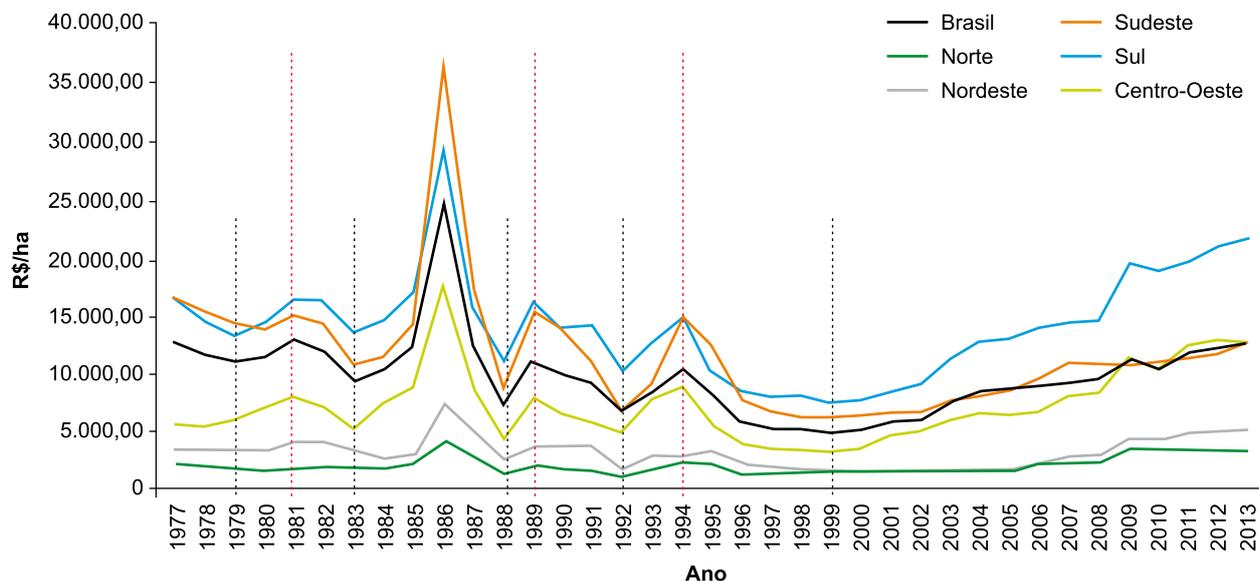
Mês/ano	Preço do hectare de terra para lavoura em reais correntes			Preço do hectare de terra para pastagem em reais correntes		
	IEA	FGV <sup>(1)</sup>	FNP	IEA	FGV <sup>(1)</sup>	FNP
Junho/2003	6.520,32	7.914,00	8.349,04	4.530,10	5.498,38	4.502,97
Junho/2004	8.109,23	8.937,08	10.688,04	5.687,29	6.267,89	5.956,81
Junho/2005	8.998,46	9.311,97	11.197,49	6.557,72	6.786,20	6.122,81
Junho/2006	9.019,02	9.242,89	11.620,86	6.555,38	6.718,10	5.834,77

<sup>(1)</sup> Refere-se aos valores anteriormente levantados pela FGV. Em sua série atual, a FGV publica para São Paulo os valores médios do IEA.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016), Informa... (2003, 2004, 2005, 2006) e Instituto de Economia Agrícola (2016).

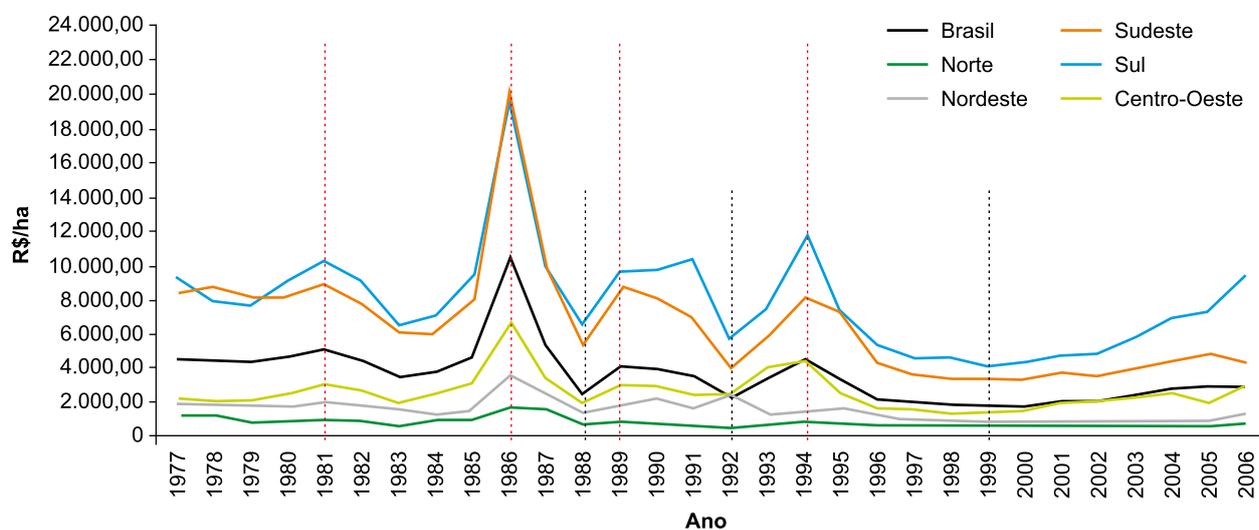
Mas dentro de cada região há grandes diferenças de preço. A Figura 5 mostra que no Norte, em 2013, o preço da terra de lavoura no Pará (R\$ 6.318,13/ha) era 410,3% superior ao do Amazonas (R\$ 1.238,24/ha). No Nordeste (Figura 6), em 2013, o maior preço da terra para lavoura era o de Sergipe (R\$ 10.375,11/ha), e o

menor, o do Ceará (R\$ 2.693,39/ha). Com território pequeno, Sergipe tem pouca oferta de terra agricultável, mas há expressiva demanda por suas terras, pois elas não estão inseridas no sertão nordestino. No Sul (Figura 8), o preço mais elevado é o do Paraná (R\$ 29.232,57/ha); no Centro-Oeste (Figura 9), o de Goiás (R\$ 13.833,00/ha).



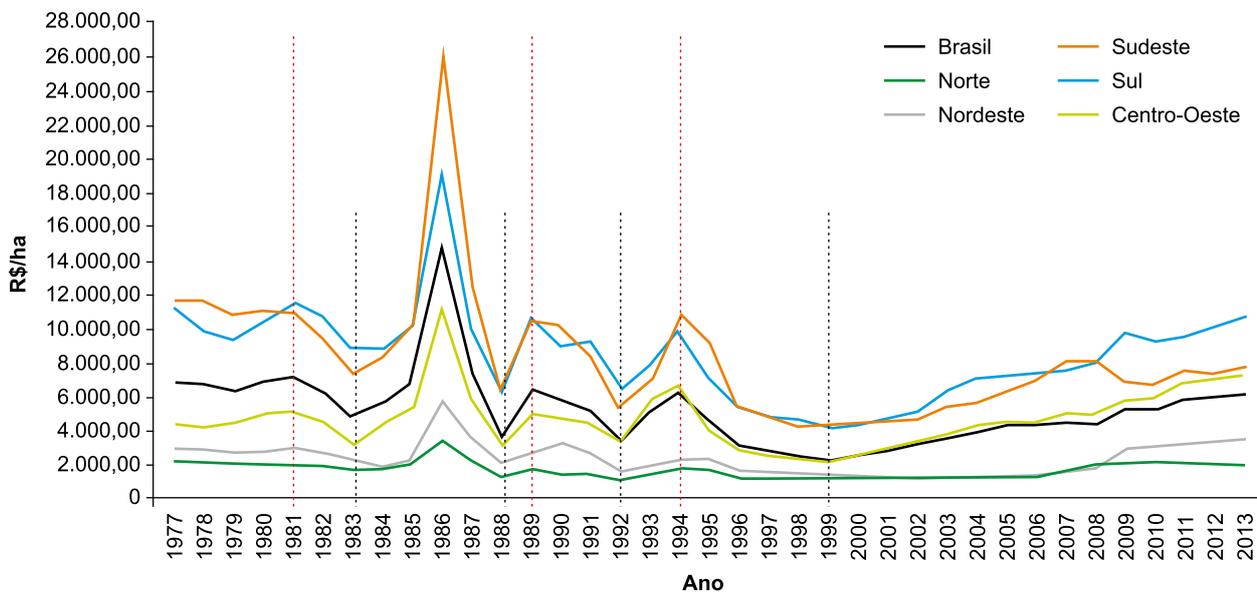
**Figura 1.** Evolução dos preços de terras para lavouras de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).



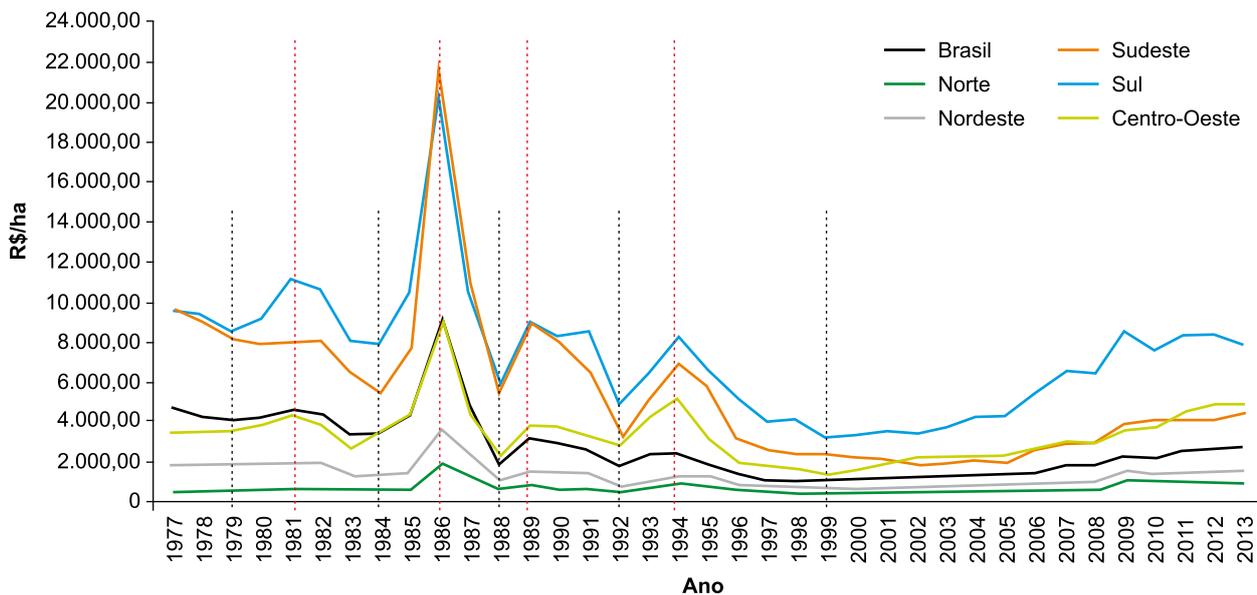
**Figura 2.** Evolução dos preços de terras de campos, de 1977 a 2006 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).



**Figura 3.** Evolução dos preços de terras de pastagens, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).



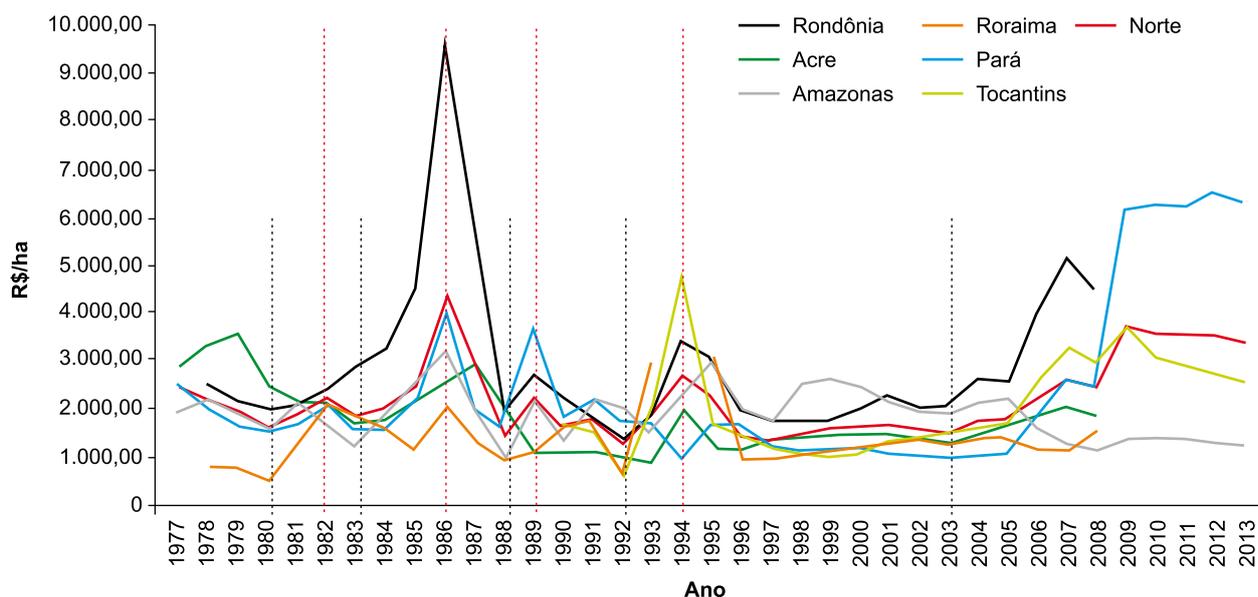
**Figura 4.** Evolução dos preços de terras de matas, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).

Os dados da FGV são interessantes para ressaltar os ciclos de preços, mas são médias para cada estado e, portanto, consideram terras com aptidões distintas.

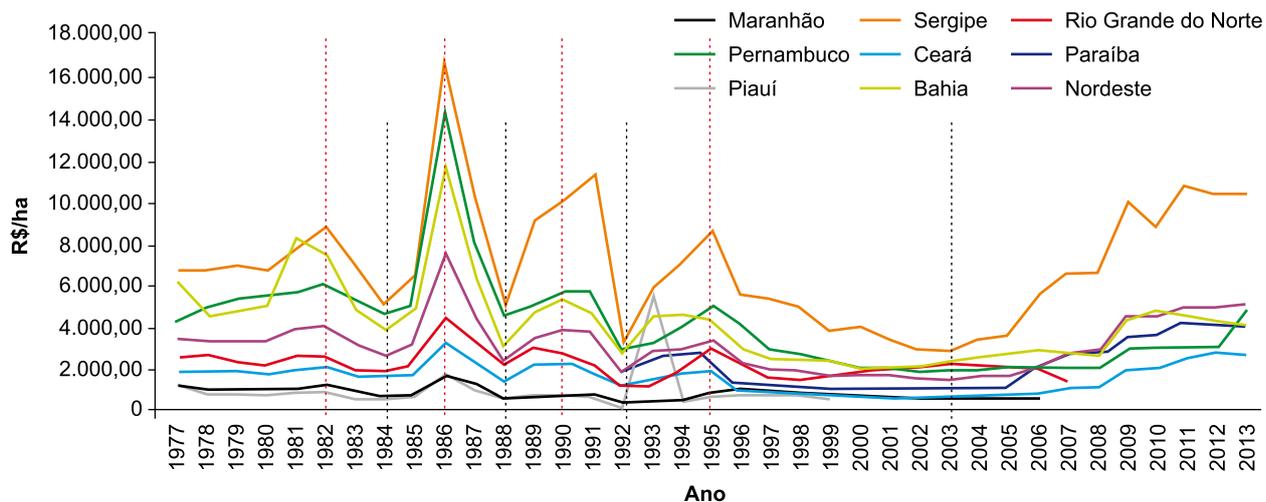
## Os preços da terra segundo o tipo de lavoura

Como os dados da FGV expressam médias dos preços da terra por categoria, isso pode



**Figura 5.** Evolução dos preços de terras do Norte, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).

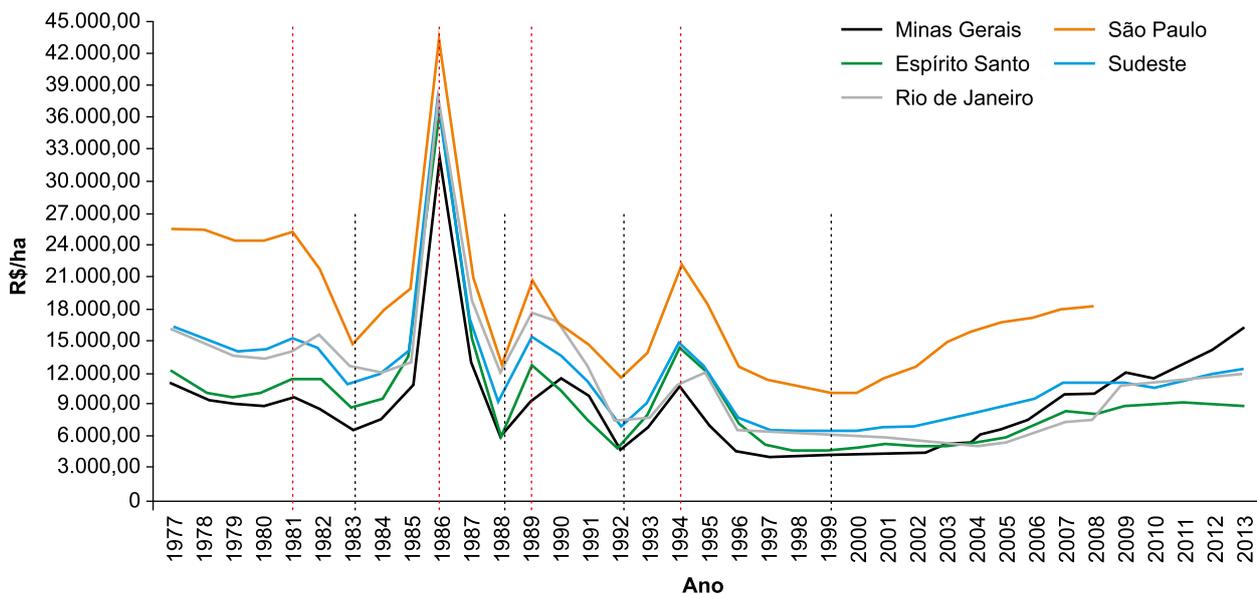


**Figura 6.** Evolução dos preços de terras do Nordeste, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).

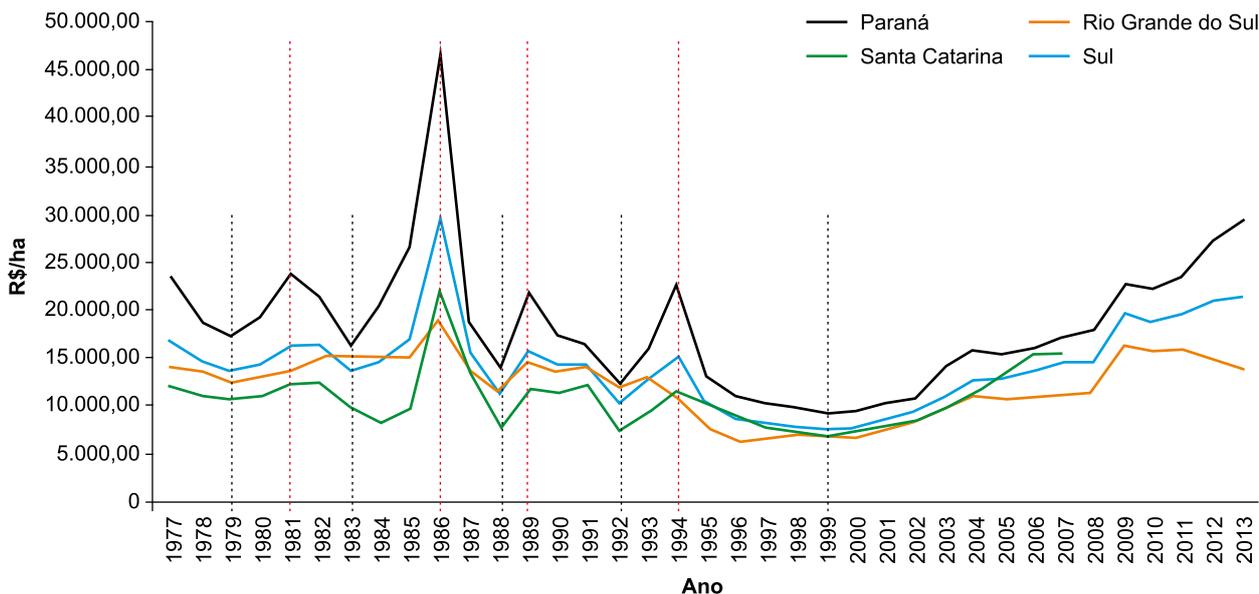
encobrir diferenças expressivas dentro de certa categoria. Os preços de terras agrícolas para culturas permanentes podem ser diferentes dos preços de terras para grãos. Os dados da FNP permitem avaliar esse aspecto, mas se restringem ao período pós 2002 e correspondem, conforme análise do item anterior, à última fase de alta de preços.

Na Figura 10, o preço médio de terra com laranjeiras é o mais elevado, mas seu diferencial em relação às demais culturas, em especial à cana-de-açúcar, tem diminuído. Em 2002, era de 51,9% a diferença de preços para os dois casos; em 2014, foi de 7,5%. Isso se explica pelo grande avanço da área plantada com cana-de-açúcar no Brasil em 2002–2014, 101,1%, segundo o IBGE.



**Figura 7.** Evolução dos preços de terras do Sudeste, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).



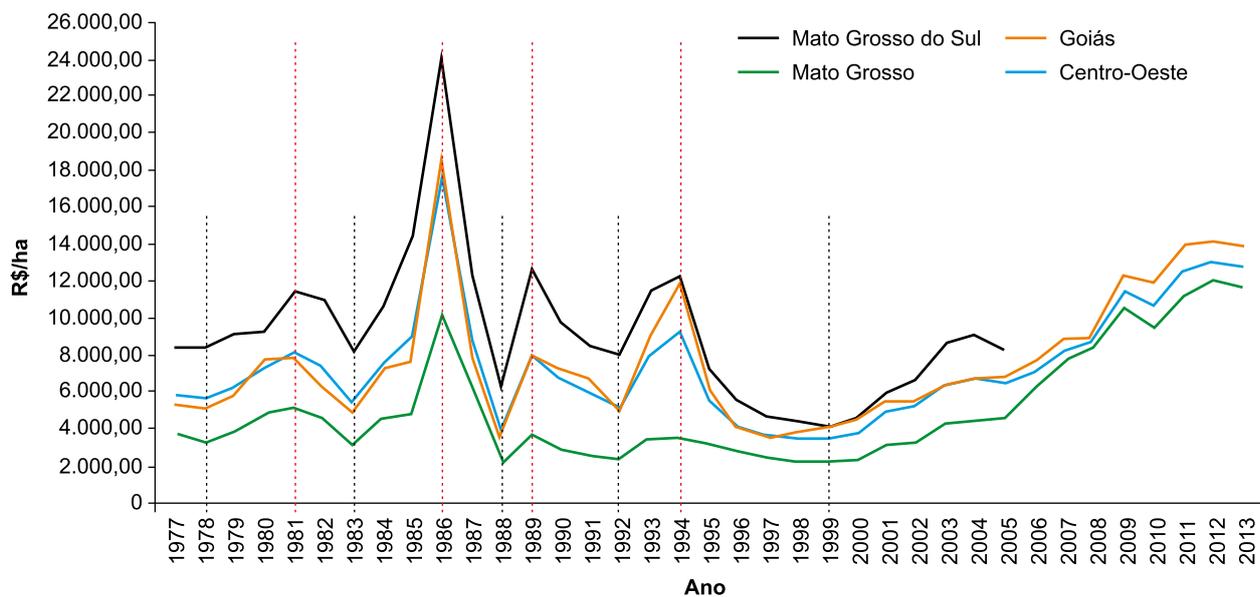
**Figura 8.** Evolução dos preços de terras do Sul, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).

A área ocupada com citrus caiu 17,1% no mesmo período.

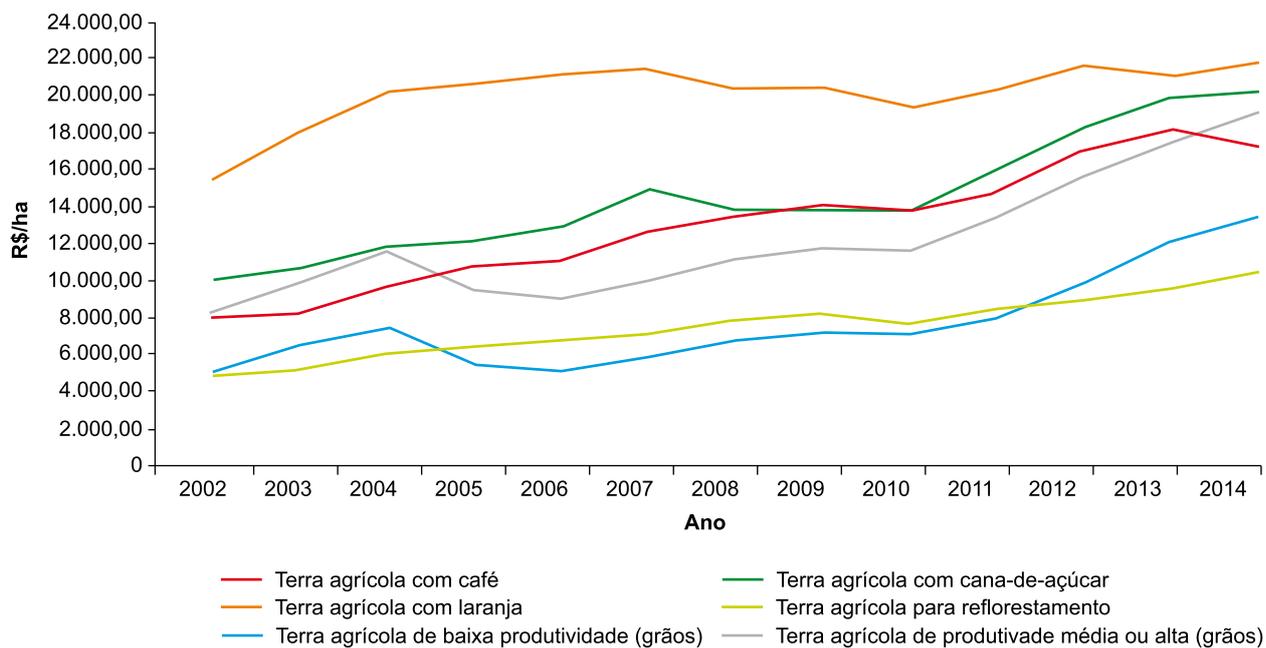
As médias da Figura 10 ocultam situações regionais mostradas nas Figuras de 11 a 15. No Norte, o hectare mais caro é o de terra para

plântio de grãos (terras de média ou alta produtividade), que ultrapassou a partir de 2012 o preço do hectare para plântio de café (Figura 10). A terra para plântio de laranjeiras é a mais cara no Nordeste e Sudeste (Figuras 12 e 13), mas



**Figura 9.** Evolução dos preços de terras do Centro-Oeste, de 1977 a 2013 – reais de dezembro de 2015.

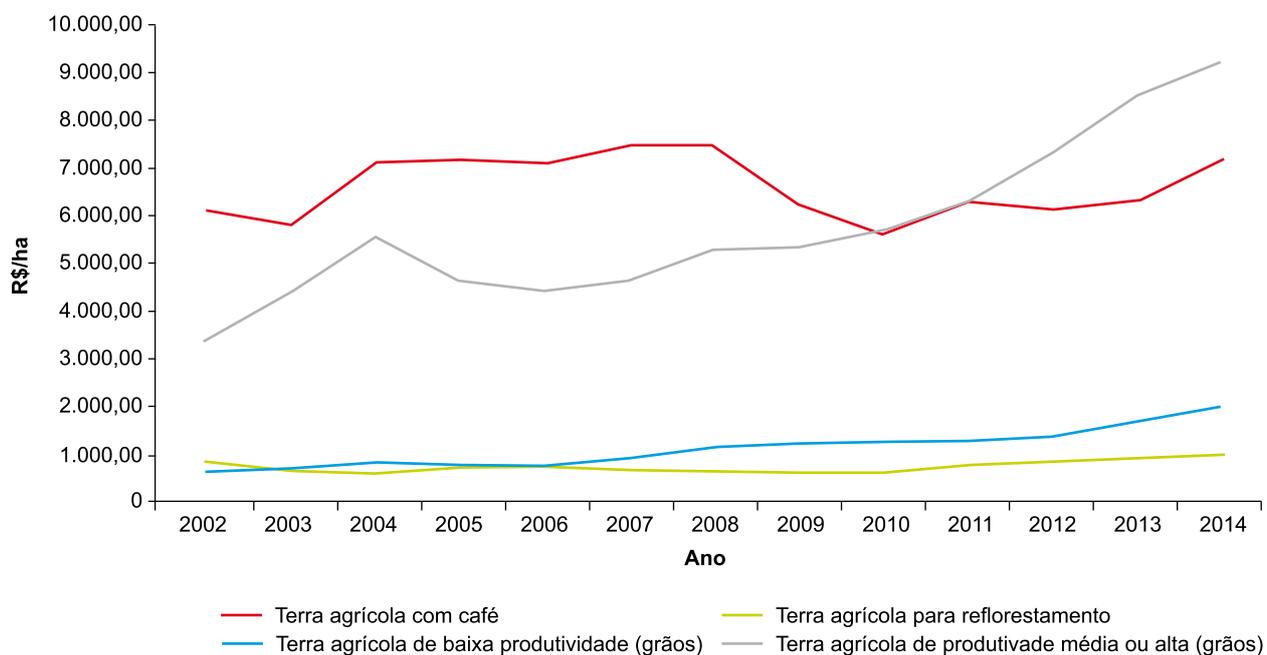
Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2016).



**Figura 10.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Brasil, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

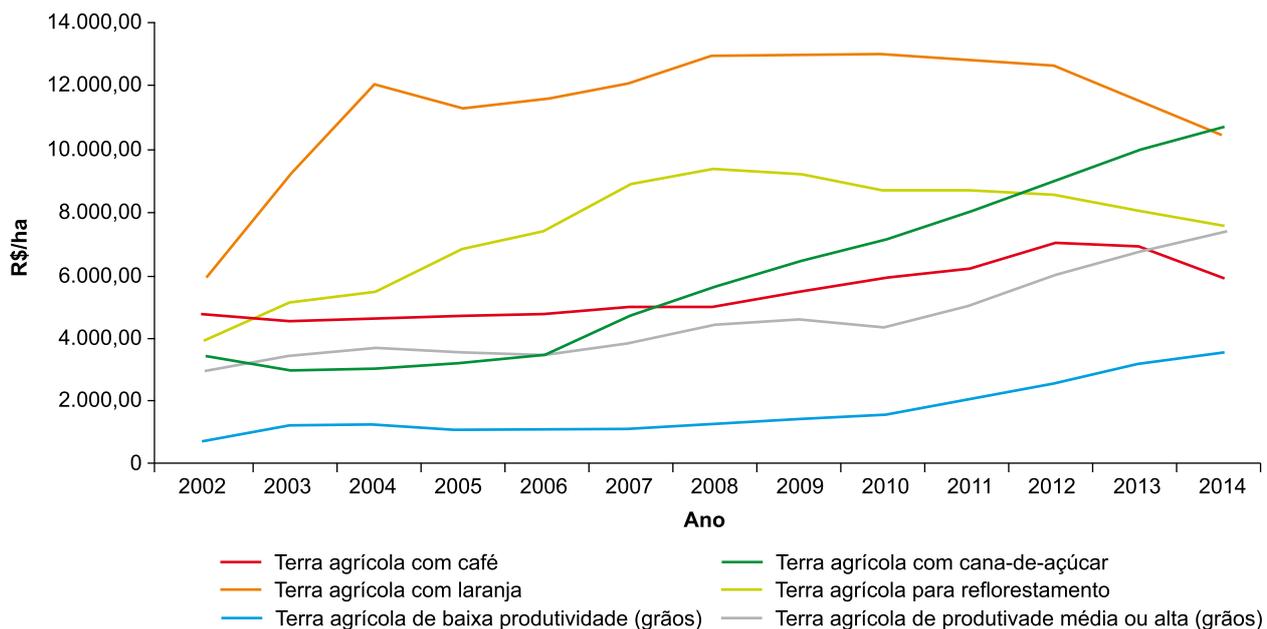
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 11.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Norte, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

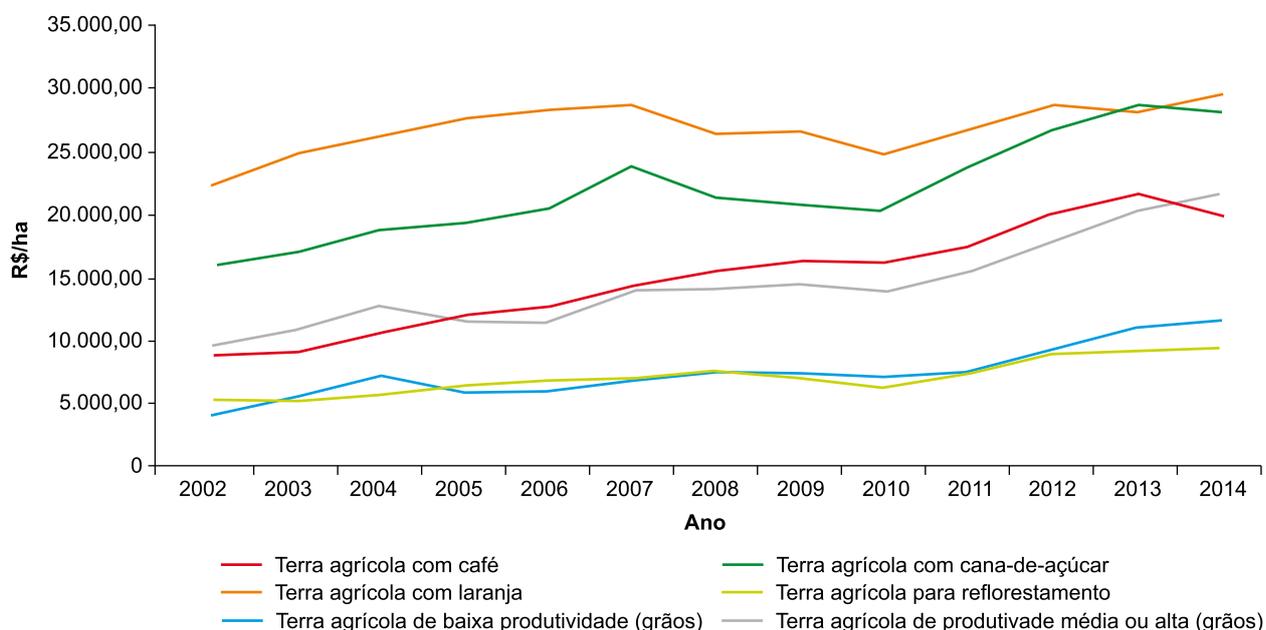
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 12.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Nordeste, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 13.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Sudeste, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).

nos dois casos o preço já iguala o preço da terra para cana-de-açúcar. No Sul e Centro-Oeste (Figuras 14 e 15), a terra mais cara é para o plantio de grãos (terras de média ou alta produtividade).

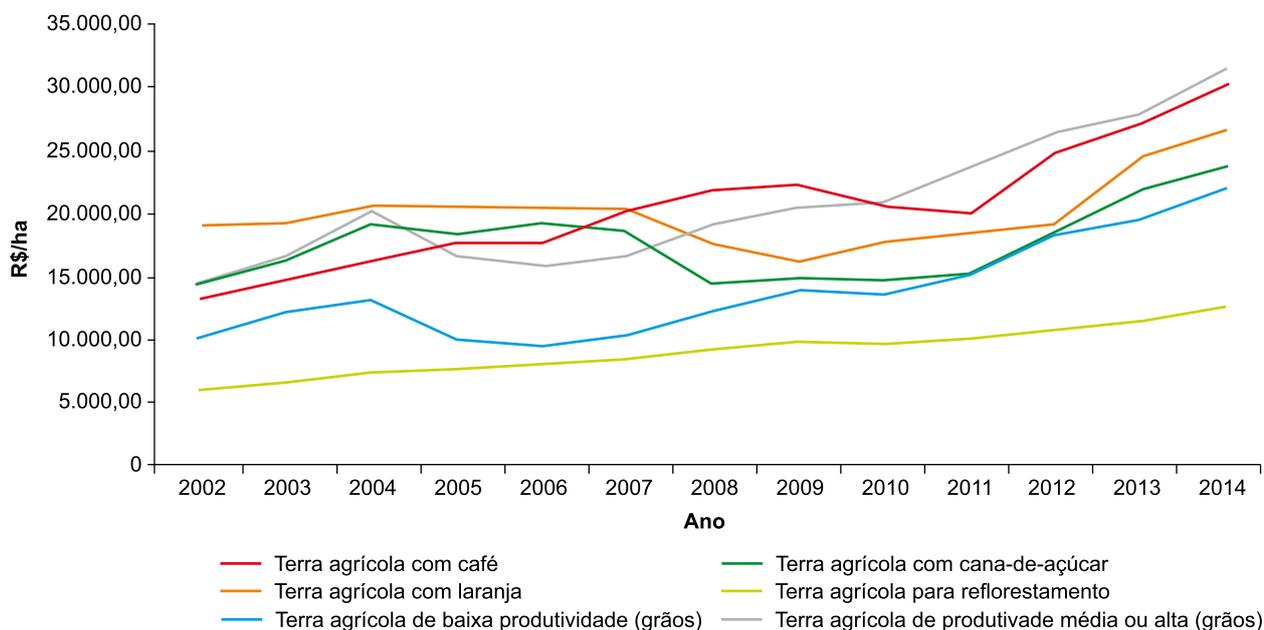
Chama a atenção a alta do preço da terra para plantio de café no Sul nos dois últimos anos analisados na Figura 16. A Figura 17 mostra que em todas as regiões o preço da terra para plantio de cana-de-açúcar tem crescido, inclusive desde 2010, apesar da crise de preços vivenciada pelas usinas de açúcar e álcool. Destaca-se também, como no caso do café, a tendência recente de alta de preços de terra para plantio de laranja no Sul (Figura 18) – está em queda no Nordeste e estável no Sudeste.

Os preços de terras para plantio de grãos – considerando os plantios de algodão, arroz, soja, milho e trigo – são os que subiram sistematicamente nos últimos quatro anos, tanto para terras de baixa produtividade (Figura 19) quanto para de grande produtividade (Figura 20). Os maiores preços para ambos os tipos de terras ocorrem

no Sul. O segundo lugar para terras de baixa produtividade ficou com o Centro-Oeste; para terras de maior produtividade, o segundo lugar foi para o Sudeste.

É interessante destacar o grande diferencial de preços de terras para plantio de grãos entre o Centro-Oeste e o Nordeste. Em 2014, o preço no Centro-Oeste era 163,5% superior ao do Nordeste para terras de alta produtividade e 454,8% superior para terras de baixa produtividade. Isso reforça a viabilidade de o cerrado do Matopiba (Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia) permanecer como a nova fronteira agropecuária do Brasil.

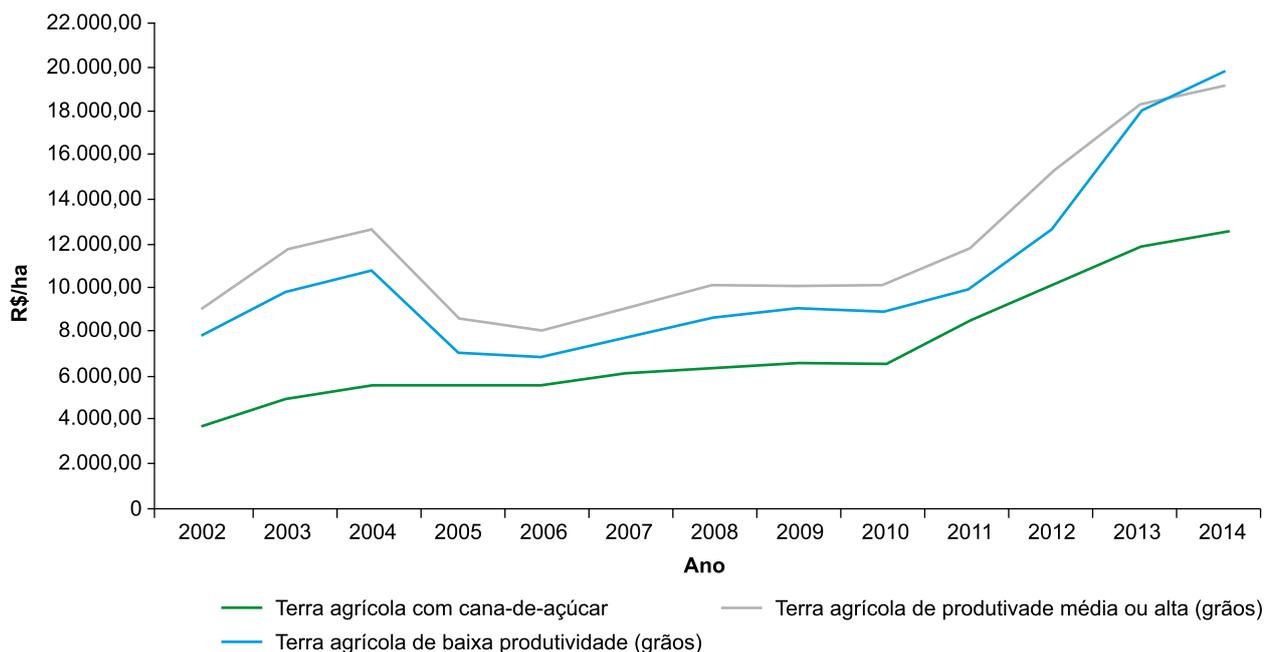
Os preços de terras para reflorestamento, segundo a FNP, têm tendência de alta de 2002 a 2014 (Figura 21). Em 2002, a diferença de preços entre o Sul e o Nordeste era de 41,6%. Mas a partir de 2011, o preço tem crescido no Sul e caído no Nordeste – a diferença foi de 63,3% em 2014. Entre o Sul e o Norte, a diferença de preços passou de 684,9% em 2002 para 1.187,4% em 2014.



**Figura 14.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Sul, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

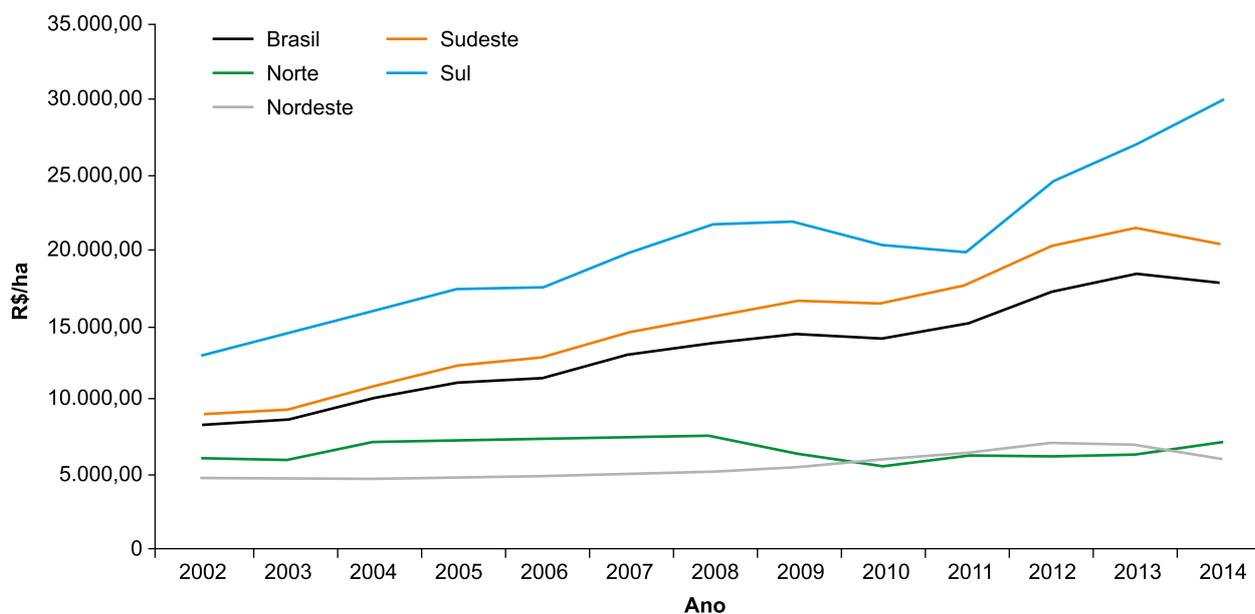
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 15.** Evolução dos preços de terras agrícolas no Centro-Oeste, em 2002–2014<sup>(1)</sup>, por tipo de exploração – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

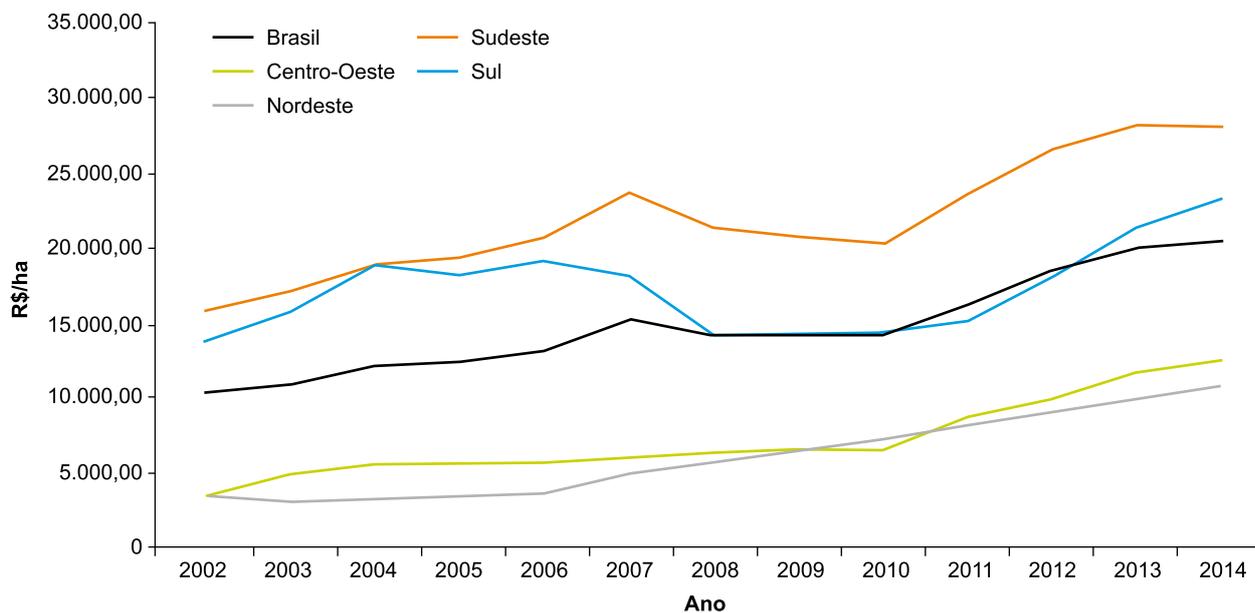
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 16.** Evolução dos preços de terras com café no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

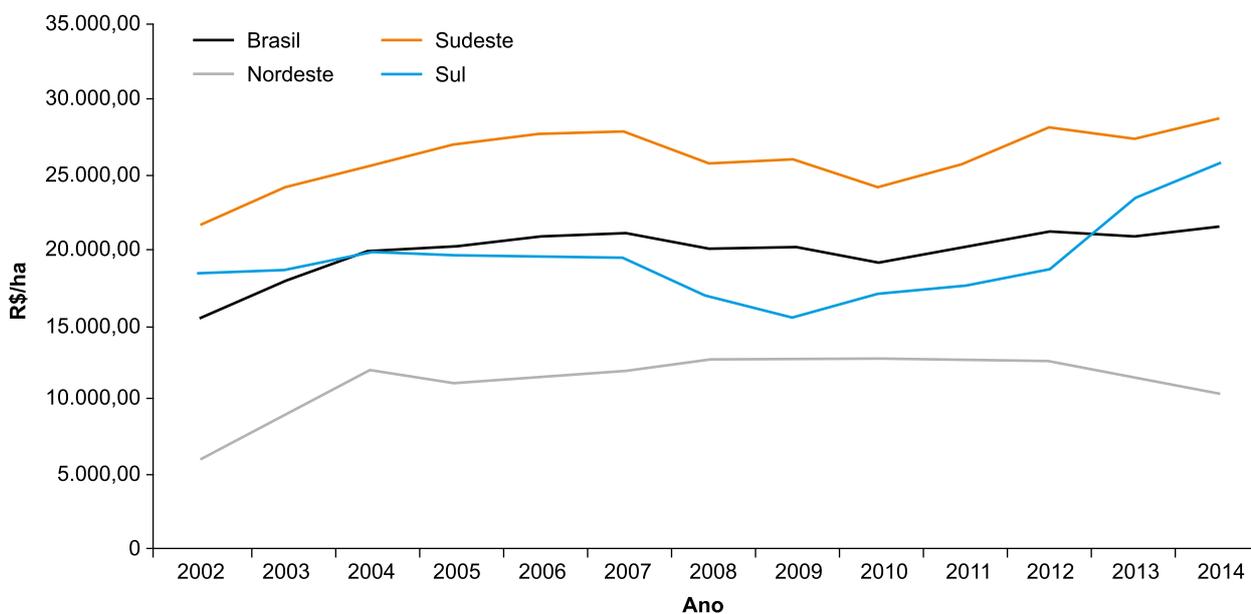
Fonte: Agrianual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 17.** Evolução dos preços de terras com cana-de-açúcar no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

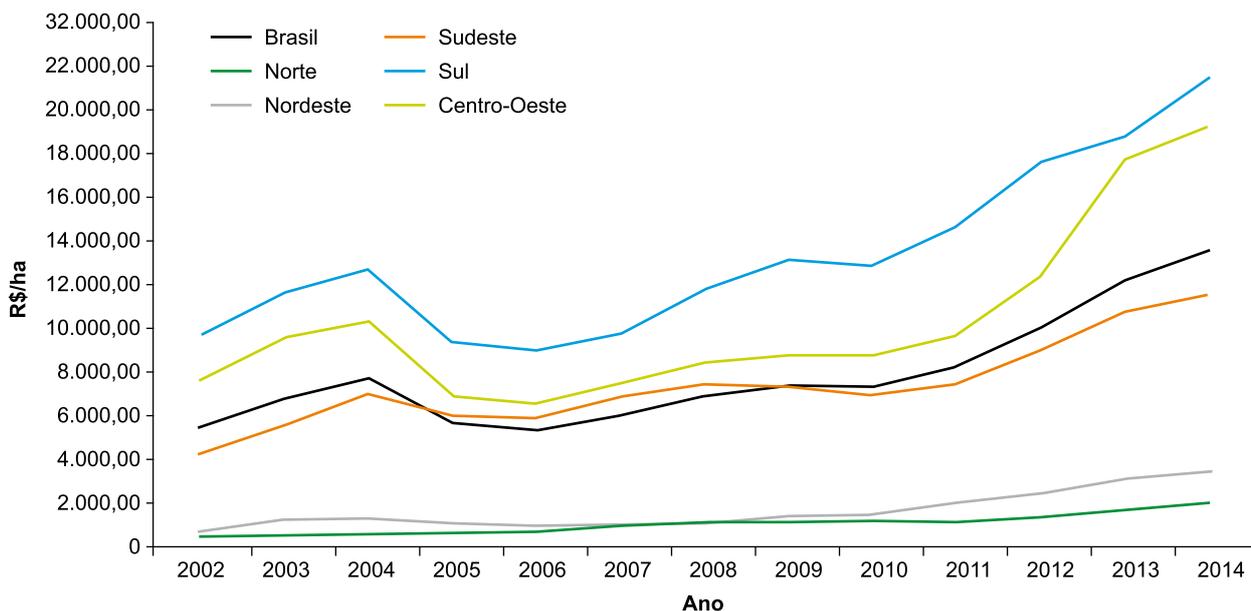
Fonte: Agrianual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 18.** Evolução dos preços de terras com laranja no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

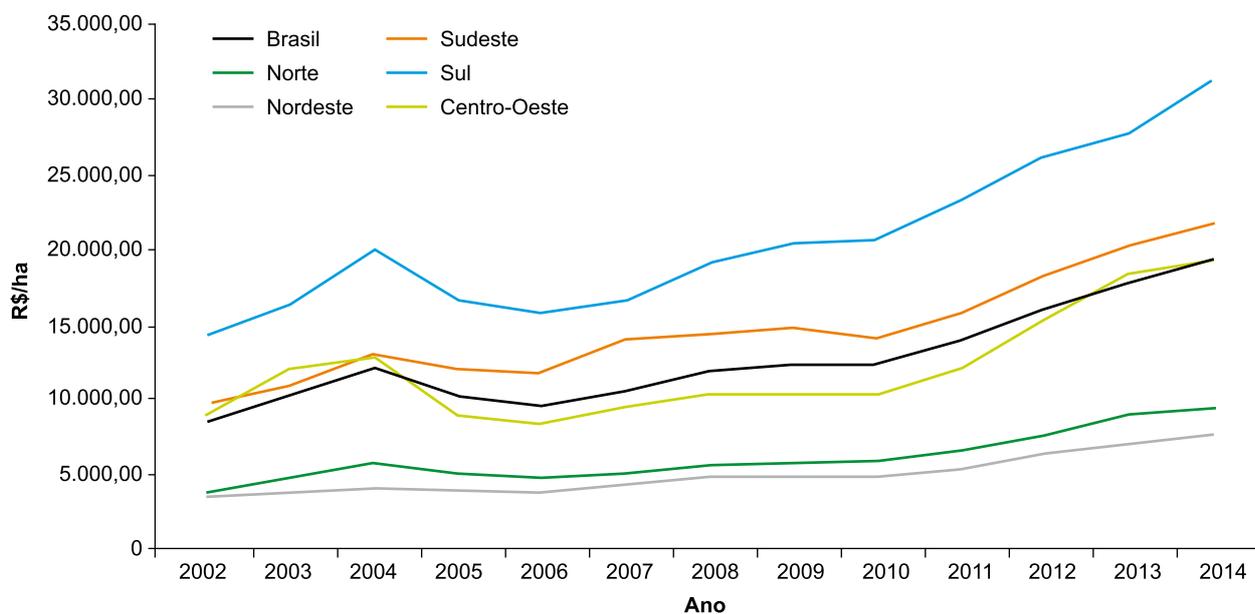
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 19.** Evolução dos preços de terras de baixa produtividade no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

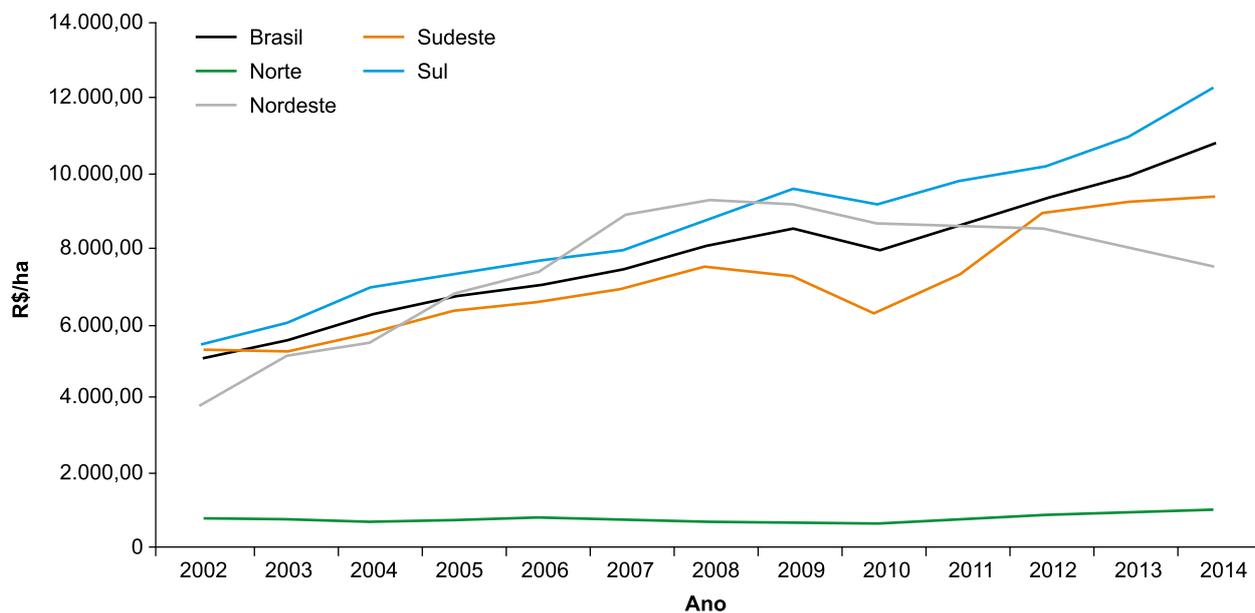
Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 20.** Evolução dos preços de terras para grãos (soja, milho, trigo, arroz e algodão) no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).



**Figura 21.** Evolução dos preços de terras para reflorestamento no Brasil em 2002–2014<sup>(1)</sup> – reais de dezembro de 2015.

<sup>(1)</sup> Valores referentes ao primeiro semestre de 2014.

Fonte: Agriannual (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015).

Isso também reforça a viabilidade do avanço do reflorestamento no Nordeste e Norte.

## Conclusões

O exame da série de preços de terras da FGV – para lavouras, pastagens e matas – possibilita diagnosticar comportamentos de ciclos. O Brasil está na fase de alta do ciclo iniciado em 1994. Os preços das terras caíram de 1994 a 1999 e têm crescido desde 2000, mas o avanço de preços reais depende da categoria – terras para lavouras, pastagens, matas, por exemplo – e da região. No Norte e Centro-Oeste, há evidências de que está terminando a fase de alta. Já no Sul, os preços ainda crescem.

Apesar de permitir uma análise para todo o Brasil, os dados de preços da FGV não evidenciam diferenças dentro de cada categoria. Tomando os dados para lavoura da FNP, constata-se, na recente fase de aumento de preços, ou seja, desde o início de 2000, que as terras para cana-de-açúcar são as que têm experimentado maiores altas, tornando-se mais caras do que as destinadas ao plantio de laranjeiras em algumas regiões. Os dados da FNP revelam também que os preços das terras para o plantio de grãos têm subido expressivamente, inclusive depois de 2010. Esse tipo de terra já é o mais caro da região Sul.

Os resultados aqui mostrados são importantes para empresários que pretendam investir na agropecuária, pois evidenciam que é possível pesquisar no Brasil áreas que ainda possuem diferenciais expressivos de preço de terras em relação a outras já com atividades consolidadas. Há claramente grande diferencial de preços de terras agrícolas entre o Nordeste e o Norte de um lado e Centro-Oeste, Sul e Sudeste de outro, devendo as duas primeiras regiões, em especial a área de cerrado do Matopiba, manter-se como fronteira agropecuária na segunda metade desta década.

## Referências

- AGRIANUAL 2003: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2002. 544 p.
- AGRIANUAL 2004: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2003. 496 p.
- AGRIANUAL 2005: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2004. 520 p.
- AGRIANUAL 2006: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2005. 504 p.
- AGRIANUAL 2007: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2006. 515 p.
- AGRIANUAL 2008: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2007. 502 p.
- AGRIANUAL 2009: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2008. 497 p.
- AGRIANUAL 2010: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2009. 520 p.
- AGRIANUAL 2011: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2010. 482 p.
- AGRIANUAL 2012: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2011. 482 p.
- AGRIANUAL 2013: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2012. 480 p.
- AGRIANUAL 2014: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2013. 463 p.
- AGRIANUAL 2015: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2014. 472 p.
- AGRIANUAL 2016: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: Informa Economics IEG/FNP, 2015. 456 p.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PRODUTORES DE FLORESTAS PLANTADAS. **Anuário estatístico da ABRAF 2011**: ano base 2010. Brasília, DF, 2011. 130 p. Disponível em: <<http://www.ipef.br/estatisticas/relatorios/anuario-ABRAF11-BR.pdf>>. Acesso em: 31 maio 2016.
- BACHA, C. J. C. A determinação do preço de venda e de aluguel da terra na agricultura. **Estudos Econômicos**, v. 19, n. 3, p. 443-456, 1989.
- BRANDÃO, A. S. P. **O preço da terra no Brasil**: verificação de algumas hipóteses. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1986. Disponível em: <[http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/850/79\\_000048370.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/850/79_000048370.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- BRANDÃO, A. S. P.; REZENDE, G. C. de. The behaviour of land prices and land rents in Brazil. In: INTERNATIONAL CONFERENCE OF AGRICULTURAL ECONOMISTS, 20., 1988, Buenos Aires. **Agriculture and governments in an independent world**: proceedings. Buenos Aires: IAAE, 1989. p. 717-727.

- DIAS, G. L. da S.; VIEIRA, C. A.; AMARAL, C. M. **Comportamento do mercado de terras no Brasil**. Santiago de Chile: Cepal, 2001. Disponível em: <[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4478/S01010083\\_pt.pdf?sequence=1](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4478/S01010083_pt.pdf?sequence=1)>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- EGLER, C. A. G. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeiro no Brasil. **Revista de Economia Política**, v. 5, n. 1, p. 112-135, jan./mar. 1985. Disponível em <<http://www.rep.org.br/PDF/17-6.PDF>>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS – FGV. **Preços de terras**. Diversos períodos. Disponível em: <http://portalibre.fgv.br/>. Acesso em: 31 mai. 2016.
- GASQUES, J. G.; BASTOS, E. T. Compare os preços entre o Brasil e os EUA. **Agroanalysis**, v. 25, n. 6, p. 18-20, jun. 2005. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/agroanalysis/issue/view/2895/showToc>>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- GASQUES, J. G.; BASTOS, E. T.; VALDES, C. Preços da terra no Brasil. In: CONGRESSO DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E SOCIOLOGIA RURAL, 46., 2008, Rio Branco. **Amazônia, mudanças globais e agronegócios: o desenvolvimento em questão**. Rio Branco, AC: Sober, 2008. Disponível em: <<http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/106106/2/587.pdf>>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- GASQUES, J. G.; SOUZA, G. da S. e; BASTOS, E. T.; GOMES, E. G.; DOSSA, D. Brasil: projeções do agronegócio 2011/2012 a 2021/2022. In: CONGRESSO DA SOCIEDADE BRASILEIRA DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E SOCIOLOGIA RURAL, 50., 2012, Vitória. **Agricultura e desenvolvimento rural com sustentabilidade: anais**. Vitória: Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural; UFES, 2012. p. 1-20. Disponível em: <<https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/71904/1/SOBER-texto-2012.pdf>>. Acesso em: 31 maio 2016.
- IBGE. **Censo agropecuário 2006**: Brasil, grandes regiões e unidades da federação: segunda apuração. Rio de Janeiro, 2012. 758 p. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/pt/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=261914>>. Acesso em: 31 maio 2016.
- IBGE. **Produção agrícola municipal**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pam/2010/default.shtm>>. Acesso em: 31 maio 2016.
- IBGE. **Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA**. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/home/pms/brasil>>. Acesso em: 31 maio 2016.
- INFORMA ECONOMICS FNP. **AGRIANUAL 2004**: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: IFNP, 2003. 496 p.
- INFORMA ECONOMICS FNP. **AGRIANUAL 2005**: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: IFNP, 2004. 520 p.
- INFORMA ECONOMICS FNP. **AGRIANUAL 2006**: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: IFNP, 2005. 504 p.
- INFORMA ECONOMICS FNP. **AGRIANUAL 2007**: anuário da agricultura brasileira. São Paulo: IFNP, 2006. 515 p.
- INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA. **Série Informações Estatísticas da Agricultura**. Disponível em: <<http://www.iea.agricultura.sp.gov.br/out/annualos.php>>. Acesso em: 25 maio 2016.
- PINHEIRO, F. A. **A renda e o preço da terra: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira**. 1980. 277 f. Tese (Livre-Docência) – Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz, Piracicaba.
- PLATA, L. E. A. Dinâmica do preço da terra rural no Brasil: uma análise de co-integração. In: REYDON, B. P.; CORNÉLIO, F. N. M. (Org.).  **Mercados de terras no Brasil: estrutura e dinâmica**. Brasília, DF: Ministério do Desenvolvimento Agrário e Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural, 2006. p. 125-153. Disponível em: <[http://www.reformaagrariaemdados.org.br/sites/default/files/pageflip-4204232-74145-lt\\_Mercado\\_de\\_Terras\\_no\\_-1646292.pdf#page=126](http://www.reformaagrariaemdados.org.br/sites/default/files/pageflip-4204232-74145-lt_Mercado_de_Terras_no_-1646292.pdf#page=126)>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- PREÇOS médios de terras agrícolas: detalhamento por característica e município de 2006 a 2016 em Reais por hectare. 2016. Disponível em: <[http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/terras\\_pdf\\_publicacao.pdf](http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/terras_pdf_publicacao.pdf)>. Acesso em: 25 jan. 2016.
- RAHAL, C. S. **A evolução dos preços da terra no Estado de São Paulo**: análise da questão agrária brasileira. 2003. 170 f. Dissertação (Mestrado) – Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz, Piracicaba.
- REYDON, B. P. A formação do mercado de terras: algumas questões teóricas. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ECONOMIA E SOCIOLOGIA RURAL, 27., 1989, Piracicaba. **A agricultura numa economia em crise**: anais. Brasília, DF: Sober, 1989. p. 416-426.
- REZENDE, G. C. de. Crédito rural subsidiado e o preço da terra no Brasil. **Estudos Econômicos**, v. 12, n. 2, p. 117-137, ago. 1982.
- SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros. **Pesquisa e Planejamento Econômico**, v. 7, n. 3, p. 623-662, dez. 1977.