

Preços de terras caíram 60% desde o Plano Real

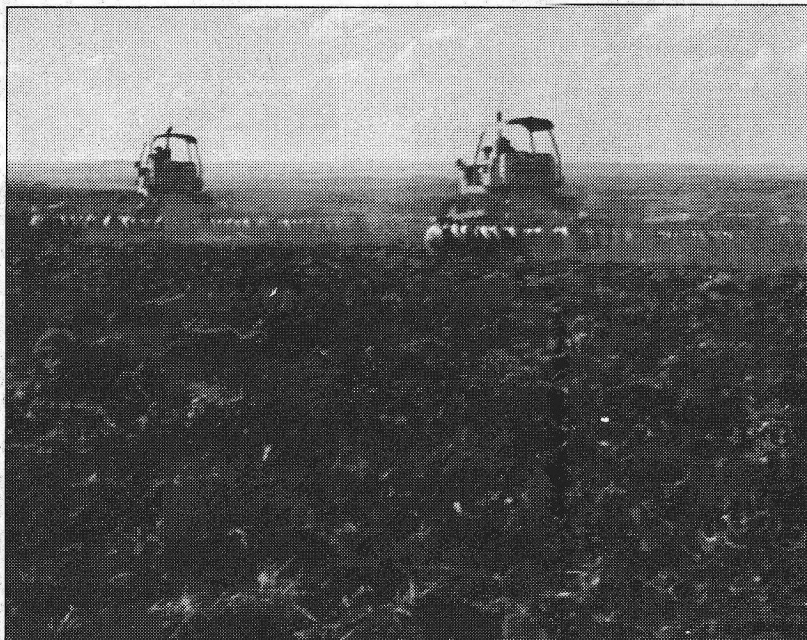
Mais da metade dos estabelecimentos agrícolas no Brasil apresentam problemas de regularização, ou seja, não têm título de propriedade. E embora o preço médio das terras tenha caído cerca de 60% desde o início do Plano Real, ainda chega a superar de quatro a cinco vezes os preços praticados em países vizinhos como o Uruguai e na Argentina. Essas informações estão num trabalho apresentado esta semana na reunião do comitê de agricultura da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) pelo diretor do Departamento de Economia Agrícola do Ministério da Agricultura, Edilson Guimarães.

O documento destaca que a falta de regularização das terras deve-se aos altos custos e à duplicidade de títulos de propriedade, o que costuma envolver longos embates judiciais. Mas observa que este problema parece não afetar o dinamismo do mercado brasileiro de terras, pois apesar de não haver dados agregados para o País, pesquisas de campo indicam que há um número significativo de negócios, principalmente dos imóveis rurais com até 100 hectares.

Concentração

O trabalho apresentado pelo Ministério da Agricultura ressalta que a estrutura agrária nacional se caracteriza pelo alto grau de concentração da propriedade bem como sua elevada ociosidade. Na reunião do comitê de agricultura da OCDE, que terminou ontem em Paris, o Brasil, a China, a Índia e a Rússia foram convidados para expor suas políticas para o setor, apesar de ainda não serem membros da organização.

Antes de viajar para Paris, Edilson Guimarães disse que o Brasil já é observador nas reuniões da OCDE e pela segunda vez está apresentando trabalhos. No capítulo referente ao mercado de terras no Brasil, o representante do Ministério da Agri-



PROPRIEDADES agrícolas têm problemas de regularização

cultura observou que a evolução recente do preço real de venda de terra agrícola no Brasil indica três períodos marcantes, relacionados de um lado com a introdução de inovações tecnológicas no campo e a conseqüente modernização da agropecuária e, de outro, com a própria evolução da economia como um todo.

No primeiro período, do meio dos anos 60 ao início dos anos 80, os preços de terra sofreram uma evolução significativa, provocada, basicamente, pela modernização da agricultura brasileira - em boa parte viabilizada através de créditos subsidiados - que teve forte influência sobre as compras especulativas de propriedades rurais.

Nos anos 80 até o Plano Real, em 1994, com o fim dos incentivos e a redução no ritmo da modernização, o comportamento geral dos preços de terra agrícola passou a ser crescentemente determinado pelas variáveis macroeconômicas. "Como a década de 80 registrou os maiores níveis de instabilidade monetária da história do País, a busca por ativos reais que representassem reserva de valor se fez de forma intensa, refletindo direta-

mente sobre os preços de terras", destaca o documento.

Redução

O Plano Real marca o início do terceiro período, afetando profundamente o mercado de terras no Brasil. O documento apresentado na reunião da OCDE ressalta que as fortes medidas adotadas, como o aumento das taxas de juros, tornaram as aplicações financeiras bastante atrativas, reduzindo significativamente o preço da terra. "A própria estabilidade econômica atuou de forma a reduzir sobremaneira o componente especulativo embutido no preço", avaliam os técnicos que elaboraram o documento.

De acordo com dados do Centro de Estudos Agrícolas da Fundação Getúlio Vargas, o preço médio da terra apresentou uma redução real de cerca de 40% de julho de 1994 a junho de 1995, caindo mais 20% até o final de 1996. Embora no ano passado o mercado de imóveis rurais tenha se mantido relativamente estável, o patamar de preço de terras agrícolas no final de 1997 é o mais baixo desde o início da modernização agrícola, nos anos 70.