

**Finanças pessoais**

Brasileiros investem mais em ativos no exterior
Pág. B4

Freio nos bônus

Suíços limitam a remuneração dos altos executivos
Pág. B8

Casa própria

Governo volta a discutir limite maior para uso do FGTS na compra de imóveis
Pág. B3

Economia

& NEGÓCIOS

estadao.com.br



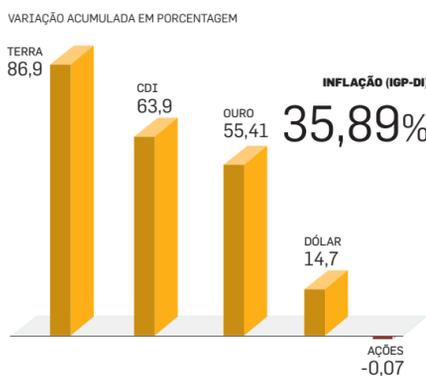
Preço da terra agrícola subiu 227% em dez anos, quase o dobro da inflação

Comprar áreas rurais foi investimento mais rentável do que aplicações em dólar, renda fixa, ações e ouro no período entre 2008 e 2012

ESCALADA

● Evolução dos preços das terras no Brasil comparada com a valorização de outros ativos

Varição dos preços médios das terras agrícolas e de outros ativos nos últimos 5 anos



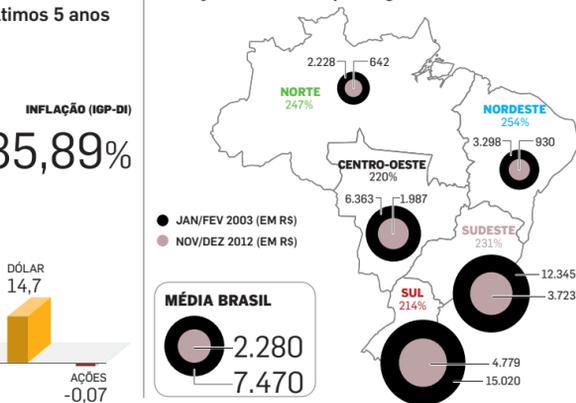
FONTE: INFORMA ECONOMICS FNP SOUTH AMERICA

Márcia De Chiara

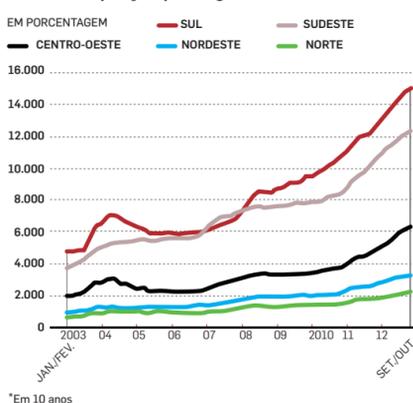
Puxado pelo aumento das cotações da dobradinha soja/milho no mercado internacional, o preço médio de um hectare de terra destinado ao agronegócio mais que triplicou em dez anos no Brasil, superando de longe a inflação. Além disso, em cinco anos, entre 2008 e 2012, a terra se valorizou num ritmo mais acelerado que o dólar, aplicações em renda fixa, ações e até mesmo o ouro, o "queridinho" dos investidores em períodos de crise.

Uma pesquisa sobre o mercado de terras feita pela consulto-

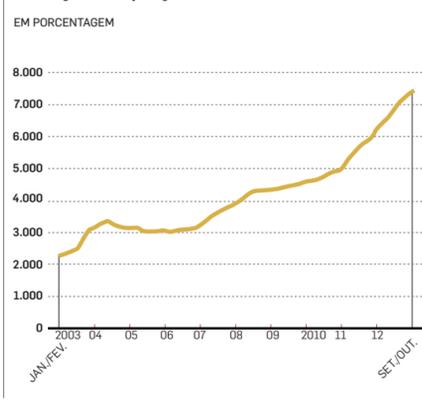
Varição acumulada por regiões



Média dos preços por região*



Evolução dos preços no Brasil



INFOGRAFICO/ESTADÃO

ria Informa Economics/ FNP mostra que, entre o primeiro bimestre de 2003 e o último bimestre de 2012, o preço médio da terra no Brasil aumentou 227%. A cotação média do hectare, que engloba áreas para agricultura, pecuária e reflorestamento, saltou de R\$ 2.280 para R\$ 7.470. Nesse período, o preço da terra subiu 12,6% ao ano, quase o dobro da inflação média anual, de 6,4%, medida pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI).

Bimensalmente, os preços das terras são coletados com corretores e engenheiros agrônomos pela consultoria, que integra o

maior grupo de informações sobre o agronegócio no mundo. As cotações das terras se referem a preços pedidos ou a negócios fechados no País em 133 regiões classificadas com o mesmo tipo de terra.

A disparada das cotações das terras provocou uma certa paralisação nos negócios de compra e venda nos mercados com áreas mais valiosas do País, como em Cascavel, no Paraná, onde o hectare para grãos atingiu R\$ 36 mil em dezembro último, ou em Rio Verde, em Goiás, com a terra para soja cotada a R\$ 24 mil por hectare. "Aqui não tem terra para vender", conta o diretor do Sindicato

Rural de Rio Verde, José Roberto Bruceli. Ele conta que, por sorte, dois anos atrás, conseguiu comprar cerca de 500 hectares na região. Pagou R\$ 12,4 mil pelo hectare. Hoje essa terra vale R\$ 20,6 mil. "O preço chegou no teto", afirma.

A paralisação dos mercados se repete nas terras para cana-de-açúcar em Ribeirão Preto (SP), onde o hectare chegou a valer R\$ 32 mil em dezembro, com alta de 138% em dez anos, segundo a consultoria. Em Piracicaba (SP), a cotação é ainda mais alta: R\$ 41 mil o hectare da terra para cana, com elevação de 305% em dez anos. Esse resultado, segundo o

diretor técnico da consultoria e responsável pela pesquisa, José Vicente Ferraz, foi influenciado pela ida da montadora sul-coreana Hyundai e de outras empresas para o município.

Regiões. As regiões do Brasil com as terras que mais se valorizaram nos últimos dez anos foram a Nordeste e a Norte, aponta a pesquisa. No Nordeste, o preço do hectare subiu 13,5% ao ano e atingiu R\$ 3.298 em dezembro de 2012; no Norte, a valorização anual foi de 13,3%, com o hectare valendo R\$ 2.228 no fim do ano passado.

Segundo Ferraz, a grande valo-

rização das terras do Norte e do Nordeste está sendo puxada pela região do "Mapitoba", que engloba área para plantação de milho, soja e algodão de quatro Estados: Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia. A área foi batizada com as sílabas iniciais dos Estados. "No Mapitoba, os preços estão explodindo", ressalta.

É exatamente essa região que tem uma das terras agrícolas mais valorizadas do País. Em Urucuí, no Piauí, o preço do hectare de alta produtividade subiu 15% ao ano desde 2003, ou um total de 321%. Segundo Ferraz, trata-se de uma região com relevo excepcional para o cultivo de soja e milho. Mas a infraestrutura é um problema. "Se não tivesse problema de infraestrutura, a valorização teria sido ainda maior", diz Ferraz.

Além das boas condições de clima e de topografia, ele pondera que parte da grande valorização das terras do Norte e do Nordeste se deve ao fato de o preço nessas regiões ser ainda relativamente baixo. Isso explica, por exemplo, porque as terras da região Sul - as mais caras, cujo hectare vale, em média, R\$ 15 mil - foram as que menos se valorizaram em dez anos no País (um aumento médio de 12,1% ao ano nos preços).

Valorização deve continuar, diz consultoria

Os preços das terras agrícolas do País tendem a continuar com valorização superior à inflação, prevê o diretor técnico da consultoria Informa Economics/FNP, José Vicente Ferraz. Ele tem dúvidas, no entanto, se o ritmo de alta dos últimos dez anos será mantido. "Existe um limite de preços da terra que pode inviabilizar a produção agrícola."

De qualquer forma, três fato-

res, na avaliação do especialista, sustentam a perspectiva de continuidade de valorização desse ativo. O primeiro fator é que a oferta de terra é finita. Esse aspecto ganhou força especialmente com a legislação mais rigorosa sobre desmatamento que restringe o uso do solo.

Por outro lado, a perspectiva é de que a demanda por produtos agrícolas aumente vigorosamente,

puxada pelo consumo de alimentos em países relativamente pobres. A população desses países está ganhando renda e começa a se alimentar melhor. Nesse rol, estão os mais populosos e que enfrentam dificuldades de produção: China e Índia.

O terceiro fator que contribui para a valorização das terras brasileiras, segundo Ferraz, é que poucos países têm estoque de

terras em condições de produzir com ganhos de produtividade, como o Brasil. "As projeções para o agronegócio são fantásticas. Isso faz com que as terras brasileiras valorizem", observa.

Recentemente, esse cenário favorável tem atraído para compra de terras destinadas ao agronegócio não apenas agricultores e pecuaristas, mas também fundos de investimentos. "Hoje, os

fundos respondem por 30% da procura por terras", conta Atilio Benedini, dono da Benedini Imóveis, tradicional imobiliária de Ribeirão Preto (SP). Ele explica que os fundos procuram terras em áreas de fronteira agrícola.

Segundo o corretor, existem grupos de investidores, sem ligação com o agronegócio, que se reúnem e compram terras para arrendar. Eles recebem um percentual que gira em torno de 5% ao ano da renda da terra e mais 5% da valorização do ativo. "É um grande negócio." /M.C.

Fazenda

FALTA DE VENDEDOR TRAVA MERCADO

● Produtores dizem que não há terras à venda

Ricardo Brandt

ENVIADO ESPECIAL

PIRACICABA (SP)

Miguel Portela

ESPECIAL PARA O ESTADO

CASCAVEL (PR)

Aos 62 anos de idade, Odair Novello é um dos maiores produtores de cana-de-açúcar de Piracicaba, no interior de São Paulo - uma das regiões que lideram o mercado no Estado. Investir em terras agrícolas sempre foi seu negócio. "Em 2006, comprei uma fazenda com o alqueire ao preço de R\$ 23 mil. Hoje, se

eu colocar para vender por R\$ 60 mil, R\$ 70 mil o alqueire, vende na hora", conta o fazendeiro.

"É muito difícil achar terras agrícolas para comprar aqui em Piracicaba. Se achar, encontra por um preço muito alto", explica Novello, que em 2012 investiu na compra de uma nova fazenda na região, na cidade vizinha de Anhembí. "No ano passado, já paguei R\$ 58 mil pelo alqueire, em uma propriedade de 130 alqueires", conta o produtor rural.

Ao todo, Novello tem 16 propriedades agrícolas (próprias e arrendadas), num total de 5 mil hectares, que a família mantém produzindo cana-de-açúcar para



Busca. Paulo Orso não consegue aumentar área de plantio

ra vender para as usinas do grupo Cosan-Raízen. A alta nos preços e a falta de terras em Piracicaba na última década foi impulsionada pela chegada da montadora coreana Hyundai na cidade. A nova fábrica ocupou quase 1,4 mi-

lhão de metros quadrados em uma área antes tomada por plantações de cana na zona rural, que agora começa a se tornar urbana, com a chegada das mais de dez fábricas subsidiárias.

"Na região onde se instalou a

Hyundai, o preço do alqueire já é de R\$ 150 mil, quando você acha algo para comprar. Quem tem terra por lá, já está vendendo por metro quadrado, como se fosse área urbana", conta o engenheiro agrônomo e produtor rural José Rodolfo Penatti, um dos diretores da Cooperativa de Plantadores de Cana (Coplacana).

Sem vendedor. A alta dos preços das commodities agrícolas, sobretudo a soja, nos últimos anos, provocou uma valorização recorde nos preços das terras também no Paraná, que até o ano passado era o maior produtor agrícola do País. Em Cascavel, no oeste do Estado, o hectare disparou e muitos agricultores têm dificuldade para expandir a área de plantio de grãos em razão das raras ofertas de venda.

É o caso do agricultor Paulo Orso, que tem uma propriedade rural de 150 hectares em Cascavel. Desse total, 120 hectares são

destinados à produção de grãos, como soja e milho.

"Há dois anos estou tentando ampliar a minha área para cultivo de grãos, mas não consigo. Tentei permutar área para facilitar a negociação e também não deu certo. Há muita intenção de compra por parte dos produtores, mas ninguém quer vender", afirma.

A valorização segue o caminho da soja, que virou uma espécie de "moeda paralela" nas negociações imobiliárias. Em média, um hectare custa o equivalente a mil sacas de soja. Com o preço atual, de R\$ 55 a saca de 60 kg, um hectare sai por R\$ 55 mil.

Em áreas mais produtivas, o valor pode atingir duas mil sacas de soja. "A moeda usada nos negócios não é o real, mas a soja. Como nos últimos dois anos os grãos se valorizaram, a propriedade também se valorizou", afirma Orso.