



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search  
<http://ageconsearch.umn.edu>  
[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*



## PREÇOS DA TERRA NO BRASIL

JOSÉ GARCIA GASQUES; ELIANA TELES BASTOS; CONSTANZA VALDES;

USDA

WASHINGTON - ZZ - ESTADOS UNIDOS

eliteles@gmail.com

APRESENTAÇÃO ORAL

Comercialização, Mercados e Preços

## Preços da Terra no Brasil

### Grupo de Pesquisa: Comercialização, Mercados e Preços

#### Resumo

Este trabalho analisa o preço da terra no período 1975 a 2006, mas ocupa-se principalmente com o período mais recente, de 2000 a 2006. Para que o leitor tenha uma melhor dimensão dos preços de terras no Brasil, comparações serão realizadas com os preços de terras nos Estados Unidos em anos recentes. As principais fontes de informação são a Fundação Getúlio Vargas – FGV que fornece as informações sobre preço de venda de terras de lavouras, pastagens e preços de arrendamentos por estados, Regiões e Brasil e o Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) que publica os preços de terras por regiões e estados. Complementarmente, são utilizadas outras fontes como a Secretaria da Agricultura e do Abastecimento do Paraná - Seab, através de seu Departamento de Economia Rural - Deral.

**Palavras-chaves:** Preço de Terra, Lavouras, Pastagens, Brasil

#### Abstract

The paper analyses price land in Brazil during the 1975 – 2006 period. To best information, we compare prices in Brazil and in United States. We used the following information sources: Fundação Getúlio Vargas – FGV, that publishes price land and cash rents by state, region and Brazil. United States information are from United States Department of Agriculture - USDA. Another information source is Departamento de Economia Rural do estado do Paraná – Deral.

**Key Words:** Price, Land, Crops, Pasture, Brazil



## 1. Introdução

Os preços de terras de lavouras e de arrendamentos não são apenas importantes indicadores das condições financeiras do setor agrícola de um país, mas também refletem o potencial de investimento na terra. O espetacular crescimento que a agricultura brasileira tem experimentado ao longo destas duas últimas décadas, tem elevado os preços de terras agrícolas e aumentado os negócios com terra e as opções de investimento para a produção agropecuária tanto para compradores brasileiros como para estrangeiros. Como o Brasil permanece entre os poucos países que ainda tem potencial de aumentar significativamente a área agrícola e a produtividade, futuras aquisições de terras por estrangeiros provavelmente continuarão aumentando.

Neste artigo, são descritos e comparados os preços de vendas de terra agrícola e preços de arrendamentos no Brasil e nos Estados Unidos por estado e região, incluindo o preço médio por hectare de terra de lavouras e de pastagens; preços médios de arrendamento por hectare para terras de lavouras, e preços médios por hectare de arrendamento de terras de pastagens.

Os resultados indicam que o boom de prosperidade na agricultura brasileira e as elevações do preço da terra, são resultantes do aumento dos preços internacionais das commodities agrícolas, mais crédito rural para as atividades de custeio, investimento e comercialização agropecuária, e o recente crescimento da produção de etanol, em resposta as políticas domésticas e internacionais. Nos Estados Unidos o aumento do preço da terra se deve a vários fatores: retornos líquidos da produção agropecuária, taxas de juros favoráveis, programas governamentais para as commodities agrícolas, incentivos tributários à propriedade, e demanda crescente por terras agrícolas.

## 2. Dados utilizados

Os dados utilizados no presente trabalho foram extraídos de FGVDADOS, que é um Banco de dados da FGV disponível na Internet mediante convênio, e contem as informações mencionadas e outras. Uma descrição sobre a coleta e a abrangência da pesquisa é encontrada em FGV (2003).

O período utilizado neste trabalho vai de 1977 a 2006, onde a fonte é a FGV, mas em alguns casos utilizam-se também informações de outras fontes, como o Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo e o Deral da Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. Essas informações também têm formas próprias de coleta e ambas publicam mensalmente as informações sobre preços de terras.

As informações utilizadas para fazer comparações entre os preços de terras no Brasil e Estados Unidos foram extraídas do United States Department of Agriculture- USDA (2007). Esse Departamento publica as informações por estados e regiões sobre os valores dos imóveis rurais, que se referem ao valor da terra e das construções (Farm Real State) e também, das terras de lavouras, terras irrigadas e terras de pastagem. Além



desses preços, são divulgados os preços dos arrendamentos de terras de lavouras e de pastagens.

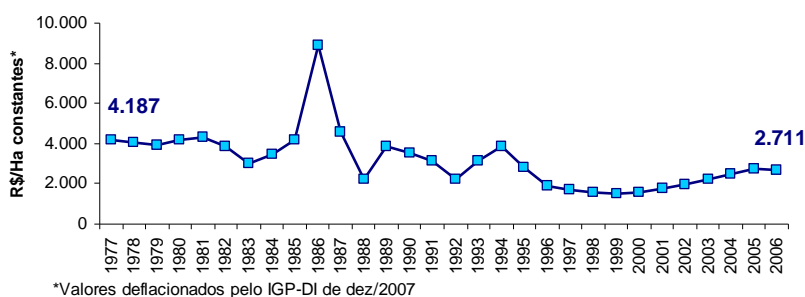
O deflator utilizado para deflacionar o preço da terra é o IGP-DI – Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, por ser um índice que tem sido usual nesse tipo de estudo, e também utilizado pela própria Fundação (FGV, 2003).

### 3. Preços de vendas de terras e de arrendamentos no Brasil

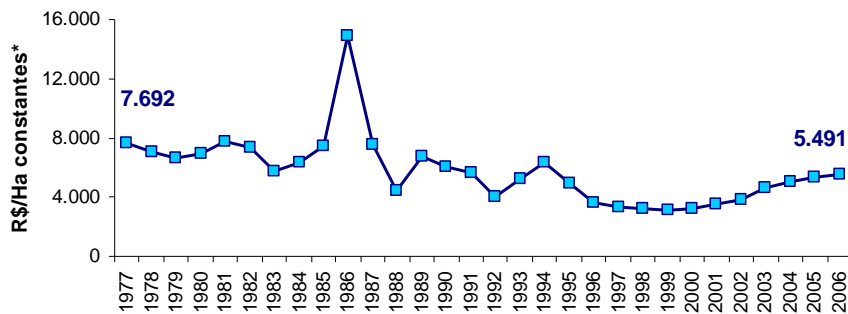
Tomando-se o período 1977 a 2006, onde vários fatores afetaram o preço da terra, verifica-se que a tendência dos preços reais é de decréscimo. Os preços de arrendamentos foram decrescentes para as diversas categorias de arrendamento. Os preços de arrendamentos para exploração animal caíram à uma taxa anual de 3,21% entre 1977 e 2006, enquanto os preços de arrendamentos de terras de lavouras caíram de 1,71% ao ano no mesmo período.

O preço de venda de terra de pastagem no Brasil caiu a uma taxa de 3,12% ao ano, e o de venda de terra de lavouras caiu 2,58% ao ano no período 1977 a 2006. Nesse longo período, a tendência de queda do preço da terra é persistente até 1998. Esse período quase coincide com o período dos Censos Agropecuários de 1975 e 1995 (IBGE, 2007) onde a área de lavouras, como foi visto permaneceu estagnada, e a de pastagens sofreu alguma expansão. Mas é um período onde não se notou a pressão sobre a terra e que por consequência os preços tiveram uma tendência declinante.

**Gráfico 1 - Evolução do Preço de Venda de terra Pastagens - Brasil**



**Gráfico 2 - Evolução do Preço de Venda de terra Lavouras - Brasil**



\*Valores deflacionados pelo IGP-DI de dez/2007

A queda do preço de venda de terras de pastagem, no período 1977 a 2006, deu-se indistintamente em todos os estados brasileiros. Mas, no caso do preço da terra de lavouras, houve apenas dois estados onde nesse período o preço da terra não caiu. Foram os estados de Amazonas e Tocantins. (ver Tabela 2)

Embora os estudos sobre os preços de terra cubram um período que se estendeu no máximo até 2003 e 2004, os fatores apontados como determinantes do preço da terra foram vários:

1. Fatores inerentes ao setor agrícola: por Oliveira e Costa (1977), Reinsel (1979), Doll (1983), Reydon (1989), Bacha (1989) e Rezende (2002);
2. Crédito rural subsidiado, por Sayad (1977), Agroanalysis (1977), Castro (1981), Rezende (1982 e 1985) e Brandão e Rezende (1989);
3. Ciclos econômicos (fase descendente do ciclo) e taxas de juros, por Egler (1985), Sayad (1977), Rangel (2000), Brandão (1986);
4. Fase ascendente do ciclo econômico e alta liquidez da economia, por Pinheiro (1980), Castro (1981), Pinheiro e Reydon (1981), Sayad (1981), Brandão e Rezende (1989), Romeiro e Reydon (1994), Reydon e Plata (2000) e Dias, Vieira e Amaral (2001);
5. Rahal (2003) faz uma síntese desses trabalhos. Mais recentemente, Gasques, Pawells, Bastos e Gebara (2006) analisaram vários fatores que afetaram os preços das terras entre eles o desempenho do setor agropecuário.

**Tabela 1 - Taxas de Crescimento dos Preços Reais de Arrendamentos de Terras**

	Arrendamento Exploração Animal		Arrendamento Lavouras	
	1977 a 2006	2000 a 2006	1977 a 2006	2000 a 2006
<b>Taxas anuais (%)</b>				
<b>Brasil</b>	<b>-3,21</b>	<b>2,85</b>	<b>-1,71</b>	<b>3,64</b>
<b>Região Norte</b>	<b>-3,31</b>	<b>1,16</b>	<b>-1,18</b>	<b>0,17</b>
RO	-5	-12,44	-2,7	-9,51
AC	-2,53	-1,44	-0,06	-0,8
AM	-2,72	14,93	-0,65	-1,85
PA	-1,81	-12,3	2,77	-0,2
TO	-4,48	-13,24	-3,36	-7,89
<b>Região Nordeste</b>	<b>-3,02</b>	<b>-1,25</b>	<b>-0,65</b>	<b>3,31</b>
MA	-2,25	-0,34	-2,18	-1,03
PI	-2,54	-	-4,42	-

**SOBER**XLVI Congresso da Sociedade Brasileira de Economia,  
Administração e Sociologia Rural

CE	-2,65	-7,25	-2,1	-0,91
RN	-2,04	-15,65	-1,68	-10,75
PB	-2,81	-3,84	-1,59	2,82
PE	-2,72	0,62	0,75	1,94
SE	-4,67	-2,11	-0,82	4,48
BA	-4,39	-2,9	-0,37	0,6
<b>Região Sudeste</b>	<b>-2,38</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,47</b>	<b>-1,04</b>
MG	-2,94	1,41	-2,87	1,04
ES	-2,33	5,88	-0,31	-1,33
RJ	-1,96	0,23	0,58	-1,53
<b>Região sul</b>	<b>-2,51</b>	<b>-1,41</b>	<b>-2,83</b>	<b>3,53</b>
PR	-2,33	0,45	-3,29	2,63
SC	-2,79	-4,38	-2,72	3,74
RS	-2,46	-1,18	-2,18	4,5
<b>Região Centro-oeste</b>	<b>-2,51</b>	<b>5,27</b>	<b>-3,58</b>	<b>1,21</b>
MS	-4,49	2,69	-5,05	-11,05
MT	-1,74	1,99	-3,1	2,5
GO	-2,57	6,62	-3,37	-3,24

Fonte dos dados brutos: FGV-FGVVDADOS  
Elaboração dos Autores

**Tabela 2 - Taxas de Crescimento dos Preços Reais de Venda de Terras**

	Terra de Pastagem		Terra de Lavouras	
	1977 a 2006	2000 a 2006	1977 a 2006	2000 a 2006
<b>Taxas anuais (%)</b>				
<b>Brasil</b>	<b>-3,12</b>	<b>10,61</b>	<b>-2,58</b>	<b>10,16</b>
<b>Região Norte</b>	<b>-2,56</b>	<b>0,26</b>	<b>-1,23</b>	<b>4,61</b>
RO	-3,28	-4,32	-0,8	9,71
AC	-2,79	5,23	-2,18	4,91
AM	-1,54	-9,26	1,09	-4,07
RR	-3,57	-13,7	-0,22	-8,71
PA	-3,02	2,62	-2,49	5
TO	-1,62	6,63	0,49	12,84
<b>Região Nordeste</b>	<b>-3,46</b>	<b>3,91</b>	<b>-3,07</b>	<b>4,72</b>
MA	-2,83	-8,11	-2,64	-12,35
PI	-1,88	-	-2,45	-
CE	-4,05	1,62	-4,65	-0,15
RN	-2,14	-2,04	-1,64	-6
PB	-6,53	1,2	-5,86	7,95
PE	-3,97	-4,74	-4,29	-0,73
SE	-3,39	9,93	-2,86	5,66
BA	-4,37	5,56	-3,86	6,52
<b>Região Sudeste</b>	<b>-3,27</b>	<b>8,84</b>	<b>-3,12</b>	<b>7,2</b>
MG	-3,45	13,75	-2,87	12,51
ES	-3,08	9,84	-3,33	4,62
RJ	-4,31	1,12	-4,37	-0,13
SP	-2,78	10,01	-2,47	9,52
<b>Região sul</b>	<b>-2,77</b>	<b>10,85</b>	<b>-1,96</b>	<b>11,36</b>
PR	-2,48	10,62	-2,47	10,5
SC	-1,75	10,85	-0,73	14,51
RS	-4,27	11,18	-2,33	8,96
<b>Região Centro-oeste</b>	<b>-1,53</b>	<b>12,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>9,4</b>
MS	-2,66	4,77	-3,08	-2,64
MT	-1,34	14,65	-0,75	15,66
GO	-0,77	11,95	-0,69	8,09

Fonte dos dados brutos: FGV- FGV DADOS

Elaboração dos Autores

O período de 2000 a 2006 representa uma mudança nítida da tendência anterior de decréscimo do preço da terra. Para o Brasil, o aumento real anual dos preços de terras de lavouras e de pastagens foi superior a 10,0% ao ano. As terras de pastagens têm-se valorizado um pouco mais que as de lavouras. O comportamento das terras de pastagens reflete uma dupla pressão que vêm sofrendo essas terras devido à valorização das atividades pecuárias, e a substituição de terras de pastagem por outras atividades, como cana de açúcar e soja. No caso da expansão da soja em áreas de pastagens na Amazônia, ver (Brandão, Rezende e Marques, 2005).

No período 2000 a 2006, os preços de arrendamento em geral cresceram mas a taxas anuais menores do que o preço de venda de terras. Nesse período, a taxa anual média do preço do arrendamento de terra para lavouras elevou-se em 3,64% ao ano em





valores reais, enquanto que os preços de arrendamento para exploração animal elevaram-se em 2,85% ao ano.

Embora a série da FGV até a data de escrever este trabalho vá até o ano de 2006, outras fontes indicam que o aumento dos preços de terras continuou em 2007. Pelos dados do Departamento de Economia Rural do Paraná – DERAL, os preços de venda de diversas categorias de terra elevaram-se consideravelmente entre 2006 e 2007 (DERAL, 2008). Segundo pesquisa do instituto FNP, consultoria privada especializada em agronegócio, em 2007 a valorização da terra no Brasil chegou a 17,83% em valores reais (Weis, J., 2008).

**Tabela 3 - Estado do Paraná - Valor de Terras Agrícolas em Reais por Hectare (\*)**

<b>Tipo de Terra</b>	<b>Unidade</b>	<b>nov/06</b>	<b>nov/07</b>	<b>Variação (%)</b>
<b>Terra Roxa</b>				
mecanizada	hectare	11.135	11.649	4,62
não				
mecanizavel	hectare	4.365	5.233	19,9
<b>Terra Mista</b>				
mecanizada	hectare	7.693	8.388	9,03
não				
mecanizavel	hectare	2.641	3.297	24,84
<b>Terra Arenosa</b>				
mecanizada	hectare	7.919	8.151	2,92
não				
mecanizavel	hectare	3.238	4.292	32,55

Fonte: SEAB/PR - DERAL/DEB [www.pr.gov.br/Seab/serviços](http://www.pr.gov.br/Seab/serviços)

\* Em reais de Janeiro de 2008, tendo como deflator, IGP-DI da FGV.

#### **4. Valorização da terra e as terras da Amazônia**

Nota-se que 10 estados apresentaram acentuada valorização do preço da terra de lavouras entre 2000 e 2006. Indistintamente, os estados do Sul (Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina), Sudeste (Minas Gerais e São Paulo) e Centro Oeste (Goiás, e Mato Grosso) apresentaram elevada valorização.

Nesses estados há nítida relação entre valorização da terra e o desenvolvimento do agronegócio. Esses estados lideram a produção de grãos e carnes no país. Há, deste modo, efeitos diretos de preços de produtos agropecuários sobre o preço da terra nesses estados.

Mas os estados que aparecem nessa lista e não pertencem a essas regiões, como Rondônia e Tocantins, mas sim a região Norte, a valorização do preço da terra mostra além dos efeitos de valorização do preço das commodities agrícolas nos mercados interno e internacional, o efeito proveniente da ocupação de novas áreas em regiões novas.





Os estados amazônicos como Acre, Amazonas, Pará, Rondônia e Tocantins apresentaram, entre si, no período 2000 a 2006, comportamento diverso quanto ao preço da terra. Os estados do Amazonas e Roraima sofreram redução real do preço da terra de lavouras. Esses estados como se observa na Tabela, têm sofrido forte redução do preço da terra. Essa situação representa mais um problema do que um aspecto positivo. O baixo preço da terra leva ao uso predatório da terra e de seus recursos naturais, além da ocupação especulativa que o baixo preço tende a estimular.

**Tabela 4-** Valorização das terras de Lavouras de 2000 a 2006

<i>Brasil/Estados</i>	<i>(% ao ano)</i>
Brasil	10,16
Goiás	8,00
Mato Grosso	15,66
Goiás	8,09
Rondônia	9,71
Minas Gerais	12,51
Paraná	10,50
Rio Grande do Sul	8,96
Santa Catarina	14,51
São Paulo	9,52
Tocantins	12,84

Fonte: Extraído da Tabela 2

## 5. Preço da terra por região.

As tabelas 5 e 6 mostram os preços da terra em valores absolutos por regiões e estados. Tomou-se nesse caso o período de 2000 a 2006, que representa os anos dentro da trajetória de recuperação de preços no Brasil.

O preço de venda de terras de lavouras representa o dobro do preço das terras de pastagem. Em 2006, o preço médio por hectare de terras de lavouras no Brasil era de R\$ 5.491,29 enquanto o preço de terras de pastagem era de R\$ 2.710,70 por hectare. Os preços mais elevados da terra de lavouras e de pastagem foram verificados no Sudeste e no Sul. O preço da terra de lavouras em 2006 no Sul do país é o dobro do preço no Centro-Oeste. Isso justifica o forte atrativo que as terras do Centro-Oeste têm despertado àqueles que investem nas aquisições de terras. O preço médio da terra na região Norte, representa menos de 30% do preço médio da terra no Brasil.

Observando os valores absolutos por estados, verifica-se que São Paulo, Paraná e Santa Catarina apresentam preços de terra muito acima dos demais estados brasileiros. Além do elevado valor da terra nesses estados, seu preço, como foi observado também têm-se elevado consideravelmente.

**SOBER**XLVI Congresso da Sociedade Brasileira de Economia,  
Administração e Sociologia Rural**Tabela 5 - Preços de Vendas de Terras - Pastagens – Brasil – R\$/Ha**

	R\$/Ha*						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Brasil</b>	<b>1.543,60</b>	<b>1.768,96</b>	<b>1.932,44</b>	<b>2.236,51</b>	<b>2.480,82</b>	<b>2.681,35</b>	<b>2.710,70</b>
<b>Região Norte</b>	<b>723,68</b>	<b>776,92</b>	<b>766,45</b>	<b>682,51</b>	<b>720,29</b>	<b>727,72</b>	<b>767,17</b>
Rondônia	770,98	964,74	882,24	848,34	992,14	983,63	486,33
Acre	683,06	723,24	777,42	721,28	802,41	841,41	979,06
Amazonas	1.031,42	918,78	820,79	709,18	646,14	653,01	559,62
Roraima	-	281,15	-	461,15	436,91	422,11	140,26
Pará	487,46	611,60	596,34	567,54	622,29	624,08	600,60
Tocantins	645,46	765,46	755,45	787,56	821,83	842,09	1.069,99
<b>Região Nordeste</b>	<b>727,85</b>	<b>770,50</b>	<b>744,94</b>	<b>746,09</b>	<b>756,69</b>	<b>811,12</b>	<b>967,99</b>
Maranhão	400,15	361,48	408,81	394,64	374,76	372,22	184,03
Piauí	-	-	-	-	-	-	-
Ceará	282,23	297,80	258,52	251,60	241,33	256,71	364,96
Rio Grande do Norte	660,43	671,30	562,56	544,63	513,44	538,89	671,44
Paraíba	435,90	435,86	402,45	392,90	392,47	423,98	491,14
Pernambuco	1.015,74	1.104,11	1.058,66	965,36	924,78	990,93	723,82
Sergipe	1.429,24	1.518,85	1.458,34	1.531,54	1.755,87	1.968,55	2.516,67
Bahia	871,23	1.004,08	1.065,25	1.141,95	1.094,18	1.126,56	1.297,02
<b>Região Sudeste</b>	<b>2.590,73</b>	<b>2.820,34</b>	<b>2.824,07</b>	<b>3.282,16</b>	<b>3.467,33</b>	<b>3.875,53</b>	<b>4.268,87</b>
Minas Gerais	1.451,65	1.552,11	1.604,07	2.008,04	2.224,06	2.515,37	3.100,63
Espírito Santo	2.162,35	2.340,22	2.277,38	2.690,42	2.727,47	3.135,36	3.882,28
Rio de Janeiro	2.423,17	2.366,12	2.120,17	2.222,83	2.224,83	2.372,35	2.592,24
São Paulo	4.325,75	5.022,91	5.294,65	6.207,33	6.692,98	7.479,04	7.500,33
<b>Região sul</b>	<b>2.586,77</b>	<b>2.828,49</b>	<b>3.086,35</b>	<b>3.844,25</b>	<b>4.291,21</b>	<b>4.380,75</b>	<b>4.473,38</b>
Paraná	3.609,11	3.959,98	4.407,64	5.879,41	6.533,49	6.396,81	5.900,57
Santa Catarina	2.433,18	2.656,38	2.847,59	3.185,31	3.504,26	3.970,26	4.390,95
Rio Grande do Sul	1.718,02	1.869,11	2.003,82	2.468,05	2.835,89	2.775,18	3.128,61
<b>Região Centro-oeste</b>	<b>1.425,88</b>	<b>1.768,14</b>	<b>1.960,17</b>	<b>2.273,89</b>	<b>2.665,05</b>	<b>2.784,15</b>	<b>2.851,30</b>
Mato Grosso do Sul	1.644,34	1.985,06	2.227,33	2.769,41	3.251,19	3.220,21	1.613,39
Mato Grosso	1.026,77	1.244,92	1.361,19	1.675,33	2.075,65	2.239,54	2.123,05
Goiás	1.606,52	2.074,43	2.291,99	2.376,94	2.668,31	2.892,70	3.398,21

Fonte: FGV. Elaboração dos autores

\* valores deflacionados pelo IGP-DI de dezembro/2007

**Tabela 6 - Preços de Vendas de Terras - Lavouras – Brasil – R\$/Ha**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	R\$/Ha*
<b>Brasil</b>	<b>3.193,51</b>	<b>3.529,91</b>	<b>3.846,67</b>	<b>4.666,83</b>	<b>5.061,53</b>	<b>5.195,35</b>	<b>5.491,29</b>
<b>Região Norte</b>	<b>979,80</b>	<b>988,37</b>	<b>922,44</b>	<b>910,93</b>	<b>1.043,17</b>	<b>1.066,42</b>	<b>1.349,62</b>
Rondônia	1.215,56	1.340,95	1.213,58	1.244,54	1.601,65	1.568,79	2.388,51
Acre	858,49	865,92	803,12	781,26	935,10	998,04	1.142,64
Amazonas	1.483,12	1.314,44	1.159,91	1.168,88	1.298,46	1.387,80	974,74
Roraima	-	-	-	372,87	873,25	843,11	350,65
Pará	720,44	629,89	602,51	539,31	577,97	621,41	1.130,91
Tocantins	621,39	790,67	833,07	900,02	972,58	979,34	1.564,94
<b>Região Nordeste</b>	<b>1.087,83</b>	<b>1.057,82</b>	<b>985,64</b>	<b>1.018,86</b>	<b>1.040,34</b>	<b>1.099,55</b>	<b>1.552,65</b>
Maranhão	456,29	422,26	379,24	330,42	321,18	328,00	165,20
Piauí	-	-	-	-	-	-	-
Ceará	472,33	437,10	403,78	392,80	362,61	372,40	535,89
Rio Grande do Norte	1.091,08	1.281,47	1.262,65	1.386,04	1.227,02	1.254,73	626,16
Paraíba	608,18	643,71	598,24	591,19	594,87	647,96	1.204,28
Pernambuco	1.282,46	1.314,70	1.183,84	1.225,66	1.182,37	1.229,51	1.257,73
Sergipe	2.456,10	2.074,28	1.756,42	1.723,51	2.074,80	2.233,38	3.425,80
Bahia	1.248,39	1.231,24	1.315,34	1.482,39	1.519,54	1.630,89	1.736,85
<b>Região Sudeste</b>	<b>3.889,19</b>	<b>4.112,27</b>	<b>4.074,24</b>	<b>4.607,44</b>	<b>4.892,27</b>	<b>5.286,98</b>	<b>5.860,56</b>
Minas Gerais	2.542,56	2.629,73	2.571,60	3.111,58	3.557,99	4.137,49	4.947,72
Espírito Santo	3.146,69	3.222,38	2.991,17	3.144,37	3.292,35	3.480,88	4.292,57
Rio de Janeiro	3.713,22	3.560,14	3.196,29	3.171,51	3.102,09	3.280,61	3.853,27
São Paulo	6.154,28	7.036,82	7.537,90	9.002,33	9.616,68	10.248,94	10.348,67
<b>Região Sul</b>	<b>4.670,86</b>	<b>5.135,74</b>	<b>5.564,66</b>	<b>6.833,01</b>	<b>7.770,11</b>	<b>7.850,90</b>	<b>8.453,19</b>
Paraná	5.721,43	6.113,94	6.707,63	8.505,34	9.475,72	9.254,47	9.665,93
Santa Catarina	4.222,96	4.751,07	4.911,52	5.838,16	7.156,11	7.905,95	9.115,33
Rio Grande do Sul	4.068,20	4.542,20	5.074,83	6.155,53	6.678,51	6.392,29	6.578,30
<b>Região Centro-oeste</b>	<b>2.295,19</b>	<b>2.947,09</b>	<b>3.157,72</b>	<b>3.873,81</b>	<b>3.749,92</b>	<b>3.965,28</b>	<b>4.263,68</b>
Mato Grosso do Sul	2.688,53	3.596,60	4.058,26	5.242,32	2.736,70	4.983,00	-
Mato Grosso	1.452,52	1.959,02	2.049,64	2.648,96	2.770,68	2.840,91	3.908,64
Goiás	2.744,53	3.285,66	3.365,26	3.730,14	4.034,84	4.071,94	4.618,71

Fonte: FGV. Elaboração dos autores

\* valores deflacionados pelo IGP-DI de dezembro/2007

## 6. Fatores que têm afetado o preço da terra no Brasil

A elevação dos preços da terra no Brasil no período 2000 a 2006 foi motivada por vários fatores. A política cambial foi favorável às exportações agropecuárias em alguns anos desse período e, desse modo, vários complexos agroindustriais se beneficiaram em especial as carnes e a soja e derivados. Como a demanda de terras é uma demanda derivada do comportamento dos produtos, sem dúvida o bom desempenho destes afetou o preço da terra.



O crédito rural foi outro fator de impulso ao preço da terra, pois entre 2000 e 2006 o aumento do volume de recursos para produtores e cooperativas aumentou em 63,0% em valores reais. Até 2007 esse aumento foi de 80,4%. Faz parte desse ponto uma mudança substancial na política agrícola que foi a criação do Programa Moderfrota que provocou grande aumento no número de tratores e máquinas agrícolas através da criação de linhas de crédito de investimento.

Os preços internacionais favoráveis e os preços internos das principais commodities agrícolas, como soja, milho e carnes, foram fatores adicionais a pressionar os preços da terra. Evidências encontradas para o estado de São Paulo, mostraram que as regiões produtoras de cana-de-açúcar foram as que apresentaram no período 1995 a 2006, as maiores elevações do preço da terra (Camargo, 2007).

Mais recentemente, o aumento da demanda mundial por biocombustíveis em substituição parcial ao uso do petróleo afetou consideravelmente os mercados agrícolas e colocou os preços dos produtos em patamar muito superior ao vigente em anos anteriores. Esta foi outra fonte de pressão sobre os preços da terra à medida que se expandiu o mercado de terras em função da expansão das lavouras como cana de açúcar, soja e milho, mais diretamente associadas a essa nova conjuntura criada pelos biocombustíveis.

## **7. Comparação dos preços da terra entre Brasil e Estados Unidos**

O Departamento de Agricultura dos Estados Unidos – USDA, divulga anualmente os preços da terra nos Estados Unidos por 10 regiões e 48 Estados. O preço médio em dólar da terra de lavouras em 2007 foi de US\$ 6.672,0 por hectare. O preço médio da terra de lavouras no Brasil em 2006 expresso em dólar foi de US\$ 2.312,1 por hectare. Portanto, o preço médio da terra de lavouras no Brasil é aproximadamente, 34,7% do preço médio da terra para lavouras nos Estados Unidos.

É interessante observar que quando se comparam o preço da Terra Roxa mecanizada apresentado na Tabela 3, com o preço médio da terra de lavouras nos Estados Unidos, diminui significativamente a defasagem de preços entre países: Brasil – US\$ 5.155 (R\$/ha 11.135 para uma taxa de câmbio de 2,16 em Nov/2006), e fica mais perto da média de preço de terra de lavouras nos Estados Unidos na tabela 7, de US\$ 5.906.

O aumento do preço da terra nos Estados Unidos, segundo o USDA se deve a uma combinação de diversos fatores. Essa combinação inclui o forte aumento dos preços das commodities agrícolas e os programas agrícolas, investimentos, taxas de juros favoráveis, e incentivos fiscais e o continuado desenvolvimento comercial e residencial.



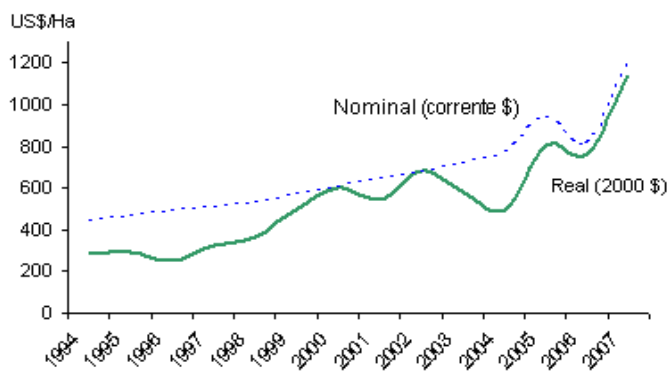
**Tabela 7 - USA Cropland: Average Value per Hectare by Region**

	US\$/Ha							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Northeast	6.647	6.968	7.932	8.402	9.390	10.848	12.454	13.467
Lake States	3.583	3.855	4.250	4.596	5.016	5.609	6.301	7.290
Corn Belt	5.041	5.189	5.387	5.609	6.054	7.117	8.006	9.192
Northern Plains	1.680	1.730	1.779	1.821	1.935	2.263	2.570	2.891
Appalachian	5.115	5.461	5.782	6.153	6.598	7.512	8.575	9.464
Southeast	4.843	5.164	5.535	5.807	6.079	9.044	11.243	12.726
Delta States	2.644	2.768	2.866	2.990	3.138	3.608	3.954	4.398
Southern Plains	1.782	1.861	1.997	2.133	2.229	2.496	2.866	3.286
Mountain	2.446	2.545	2.768	2.891	2.965	3.509	4.275	4.695
Pacific	8.031	8.179	8.426	8.649	8.822	11.416	11.985	13.467
<b>48 States</b>	<b>3.608</b>	<b>3.731</b>	<b>3.929</b>	<b>4.102</b>	<b>4.374</b>	<b>5.214</b>	<b>5.906</b>	<b>6.672</b>

Fonte USDA, 2007

Elaboração e adaptação dos autores

**Gráfico 3 – Valores reais e nominais médios de terras agrícolas nos Estados Unidos.**



Fonte: Agricultural Land Values and Cash Rents - NASS, Agricultural Statistics Board  
U.S. Department of Agriculture.

**Tabela 8 - USA Pasture: Average Value per Hectare by Region**

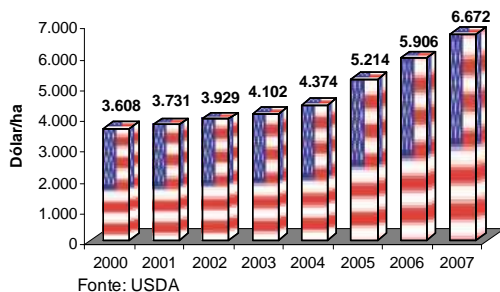
	US\$/Ha							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Northeast	4.670	4.794	5.164	5.412	6.103	6.845	7.537	8.525
Lake States	1.747	1.982	2.197	2.355	2.595	3.188	3.781	4.448
Corn Belt	2.291	2.446	2.595	2.768	2.965	3.558	4.127	4.967
Northern Plains	568	596	615	638	689	848	1.008	1.159
Appalachian	4.300	4.497	4.720	4.942	5.436	7.191	8.500	9.637
Southeast	4.053	4.349	4.621	4.967	5.313	10.378	14.209	16.062
Delta States	2.619	2.718	2.891	3.039	3.212	4.003	4.448	5.362
Southern Plains	1.329	1.374	1.411	1.458	1.542	2.051	2.545	3.188
Mountain	610	635	675	704	746	976	1.443	1.703
Pacific	1.969	2.098	2.226	2.352	2.520	2.941	3.311	4.275
<b>48 States</b>	<b>1.312</b>	<b>1.376</b>	<b>1.426</b>	<b>1.495</b>	<b>1.567</b>	<b>2.026</b>	<b>2.471</b>	<b>2.866</b>

Fonte USDA, 2007

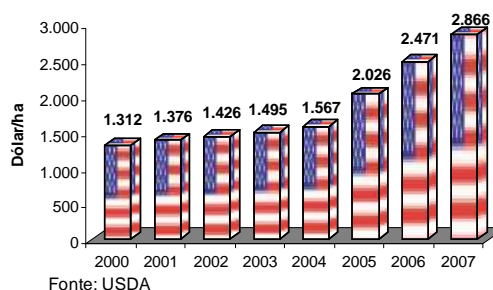
Elaboração e adaptação dos autores



**Gráfico 4 - USA - Preço médio Venda de Terras Lavouras**



**Gráfico 5 - USA - Preço médio Venda de Terras Pastagens**



A comparação das taxas de crescimento dos preços da terra de lavouras entre Brasil e Estados Unidos mostra que em suas diversas utilizações os preços têm aumentado de forma mais acentuada no Brasil do que nos Estados Unidos. Em ambos os países os maiores aumentos de preços de terras entre 2000 e 2006 ou 2007 ocorreram nas terras de lavouras e de pastagens. Como se nota na Tabela 9, os preços em dólar no Brasil, no caso das terras de lavouras aumentaram 161,04% entre esses anos, e de pastagens, 166,34%. Nos Estados Unidos os aumentos de preços foram de 92,86% para as terras de lavouras e de 127,9% para as terras de pastagens entre 2000 e 2007.

**Tabela 9 - Variação dos preços de terras entre 2000 e 2006/07 - Dólar/Ha**

	Brasil		Variação %	USA		Variação %
	2000	2006		2000	2007	
Preços de Terras de Lavouras	885,73	2.312,10	<b>161,04</b>	3.459,47	6.671,84	<b>92,86</b>
Preços de Terras de Pastagens	428,14	1.140,29	<b>166,34</b>	1.257,76	2.866,42	<b>127,90</b>
Preços de Arrendamentos de Lavouras	76,64	140,97	<b>83,94</b>	166,80	210,04	<b>25,93</b>
Preços de Arrendamentos de Pastagens	35,31	65,83	<b>86,43</b>	21,99	29,65	<b>34,83</b>

Fonte: FGV-FGVDADOS e USDA (2007)

Elaboração dos autores

## 8. Observações finais

Este trabalho mostrou que nos últimos anos, especialmente a partir de 2000 passou a ocorrer forte recuperação dos preços da terra no Brasil. O período 2000 a 2006 mostra uma mudança nítida da tendência anterior de decréscimo do preço da terra. O aumento real anual do preço das terras de lavouras e de pastagens nesse período foi





superior a 10%. Dez estados apresentaram acentuada valorização do preço da terra entre 2000 e 2006. Indistintamente, os estados do Sul (Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina), Sudeste (Minas Gerais e São Paulo) e Centro-Oeste (Goiás, e Mato Grosso) apresentaram elevada valorização. Também houve nesse período acentuada valorização do preço da terra em alguns estados da Amazônia, como Tocantins e Rondônia.

A comparação dos preços médios da terra de lavouras entre Brasil e Estados Unidos mostra que em 2006 a terra no Brasil representava 41,8% do preço da terra nos Estados Unidos. Neste país, o aumento do preço da terra se deve ao aumento do preço das commodities agrícolas, investimentos, taxas de juros favoráveis, incentivos fiscais e o desenvolvimento comercial e residencial.

No Brasil, diversos fatores afetaram o preço da terra no período 2000 a 2006. Entre eles, podem ser considerados, o aumento dos recursos do crédito rural, os preços internacionais favoráveis para as commodities agrícolas e o aumento da demanda mundial por biocombustíveis

#### **Referências bibliográficas:**

Agroanalysis, retrospecto 1977 - 1º Semestre. Rio de Janeiro, Grupo de Informação Agrícola, 1977, 198 p.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. DESIG/DICAD/SUREC – Correspondência mensal (mimeo)

BRANDÃO, A. S. P.; Rezende, G. C.; Marques, R. W. C. Crescimento agrícola no período 1999-2004, explosão da área plantada com soja e meio ambiente no Brasil. IPEA, Texto para Discussão N. 1062, Rio de Janeiro, janeiro de 2005, 28 p.

BRANDÃO, A. S. P. B. O preço da terra no Brasil: verificação de algumas hipóteses. Rio de Janeiro, Fundação Getúlio Vargas, 1986, 86 p. (Ensaio Econômico da EPGE, 79).

BRANDÃO, A. S. P. e REZENDE, G.C. The behavior of land prices and land rents in Brazil. In: Agriculture and Government in a Interdependent World, Buenos Aires, 1989, Anais. BUENOS Aires: IAAE, 1989, p. 717-727.

CASTRO, P. R. Organização fundiária e desenvolvimento: uma contribuição ao debate. Rio de Janeiro: Câmara de deputados e Debates Econômicos e Sociais - CEDES, 1981, 129 p.

DERAL- Departamento de Economia Rural do Paraná, 2008. Acesso em: fevereiro de 2008

DIAS, G. L. S.; VIEIRA, C. A.; AMARAL, C. M. Comportamento do mercado de terras no Brasil. Santiago de Chile, CEPAL, 2001, 83p.





DOLL, J. P.; WIDDOWS, R. and VELDE, P. D. The value of agriculture land in the United States: a report on research. *Agriculture Economics research*, v.35, n. 2, p. 39-44, apr. 1983.

EGLER, C. A. G. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*, v.5, n.1, p.112-135, jan./mar.1985.

FGV. Fundação Getúlio Vargas. Pesquisas Agrícolas - Preços médios de arrendamentos e vendas de terras, resultados de 2003.

FGV – FGVDADOS. Preços Agropecuários [www.fgvdados.fgv.br](http://www.fgvdados.fgv.br). Convênio MAPA e FGV

GASQUES, J.G.; PAWELS, L.; BASTOS, E.T; GEBARA, J.J. Preços de Terras no Brasil, Financiamento e Produtividade Total dos Fatores. *Anais do XLIV Congresso Anual da SOBER*, Fortaleza, julho de 2006

Governo do Estado do Paraná - Secretaria de Agricultura, DERAL. Preços de terra. Disponível em: <<http://www.pr.gov.br>>. Acesso em: 09/01/2008.

IEA - Instituto de Economia Agrícola de São Paulo. Terras, Disponível em: <<http://ciagri.iea.sp.gov.br>>. Acesso em: 01/2008

OLIVEIRA, J. T. e COSTA, I. D. N. Evolução Recente do preço de terra no Brasil: 1966 - 1974. *Revista de Economia e Sociologia Rural*, v.15, n. 3, p. 259-276, 1977.

PINHEIRO, F. A. A renda e o preço da terra: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira. Piracicaba, 1980, 277 p. Tese de Livre Docência -Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz", Universidade de São Paulo.

RAHAL, C. S. A evolução dos preços da terra no estado de São Paulo: Análise de seus determinantes. Dissertação apresentada à Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz", Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre. Piracicaba, Março de 2003, 170 p.

RANGEL, I. Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil. 1ª Edição, Porto Alegre, Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2000, 266 p.

REINSEL, R. D.; REINSEL, E. I. The economics of asset values and current income in farming. *American Journal of Agricultural Economics*, v.61, n.5, p. 93-97, dec. 1979.

REYDON, B. P. A formação do mercado de terras: algumas questões teóricas. In: Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural, Piracicaba, SP. 1989, Anais, Brasília. SOBER, 1989, p.416-425.



REYDON, B. P. E PLATA, L. A. Intervenção estatal no mercado de terras: a experiência recente no Brasil. Campinas, UNICAMP. NEA/IE, 2000, Estudos NEAD, 3) 170 p.

REZENDE, G. C. A agricultura e a reforma do crédito rural. Revista Brasileira de Economia, v. 39, n. 2, p. 185-206, abr./jun. 1985.

REZENDE, G. C. Crédito rural subsidiado e o preço da terra no Brasil. Estudos Econômicos, v.12, n.2, p.117-137, ago. 1982.

REZENDE, G. C. Ocupação agrícola e estrutura agrária no cerrado: o papel do preço da terra, dos recursos naturais e da tecnologia: Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural. Passo Fundo, RS, 2002. Anais, Brasília SOBER 2002.

SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros. Pesquisa e Planejamento Econômico, v.7, n.3,p.623-662, dez.1977.

USDA - United States Department of Agriculture, National Agricultural Statistics Service, August 2007. Disponível em: <<http://www.usda.gov>>. Acesso em dezembro de 2007.

WEIS, J. Preços da Terra Quebram Recorde no País. [julianaweis.blogspot.com/2008/02](http://julianaweis.blogspot.com/2008/02)