

esta versão corresponde ao original da tese defm. dada pelo aluno Reydon da Bastiaan Philip em 05.05.92 e orientado pelo Prof. Dr. Luis Carlos Guedes Pinto

MERCADOS DE TERRAS AGRÍCOLAS E DETERMINANTES DE SEUS PREÇOS NO BRASIL: UM ESTUDO DE CASOS.

BASTIAAN (PHILIP) REYDON ^m / *A. Carlos Guedes Pinto*
ST 980632856

Tese de Doutorado em Economia
apresentada ao Instituto de
Economia da Universidade
Estadual de Campinas sob a
orientação do Professor Luis
Carlos Guedes, Pinto.t/

Campinas, 1992

UNICAMP
BIBLIOTECA CENTRAL

RESUMO

O objetivo geral desta tese é analisar os determinantes, inclusive os especulativos, do preço da terra agrícola no Brasil. Este estudo também pretende contribuir para a compreensão das razões da não implementação de uma reforma agrária no Brasil.

A revisão crítica das várias opções teóricas para os determinantes do preço da terra, indicou a adequação da visão Pós-Keynesiana pois esta, ao privilegiar a determinação de preços de ativos em economias capitalistas regidas pela incerteza frente ao futuro, permite compreender que a especulação com terras agrícolas decorre de sua dupla condição: de ativo líquido e de ativo de capital. Pode-se apontar também as principais tendências do movimento do preço da terra ao longo da instabilidade econômica.

O estudo da origem dos proprietários de terras, no Brasil e em alguns outros países, constatou um crescimento da participação de agentes econômicos prioritariamente urbanos, o que contribui para um menor apoio político às propostas de reforma agrária.

Finalizando, a análise dos mercados de terras agrícolas para Araçatuba (SP), Petrolina(PE) e Juazeiro(BA) permitiram perceber como os determinantes locais do preço da terra interagem com os mais gerais, e viabilizaram testar/utilizar o referencial teórico construído.

Palavras chave: determinantes do preço de terra, especulação com terras agrícolas, mudanças no perfil da propriedade da terra agrícola, mercados de terras agrícolas, reforma agrária.

ABSTRACT

The main aim of this thesis is to analyze the determinants of agricultural land prices in Brazil, including the speculative ones. This study also helps to understand the reasons for the failure of a land reform program in Brazil.

The previous studies about land prices revealed that the Post-Keynesian theory was the most appropriate to this subject because it deals with determinants of asset prices under conditions of uncertainty in capitalist economies. With this theory it was possible to understand that land speculation is due to its condition of being at same time a capital asset and a liquid asset. It made possible to propose a tendency of land prices during the instability of the capitalist economies.

The analyzes of the economical origin of the rural landowners showed an increase in the participation of those from a typical urban origin in Brazil, and in some other countries. This is one of the reasons for the difficulties of making a land reform in Brazil.

To fulfill the thesis a study about the land markets of Araçatuba, Petrolina and Juazeiro was made to understand the relationship between the general determinants of land prices and the local ones. This study was also relevant to test and use the theory developed.

Key words: land price determination, land speculation, agricultural land ownership, land markets, land reform.

SUMÁRIO

	AGRADECIMENTOS	15
1.	INTRODUÇÃO	19
2.	O PREÇO DA TERRA: REFERÊNCIAS TEÓRICAS	29
2.1.	A terra como objeto de especulação: uma breve revisão na história econômica brasileira	29
2.2.	Revisão bibliográfica sobre os determinantes do preço da terra	37
2.3.	As limitações da teoria Marxista para a determi- nação do preço da terra	57
3.	PRESSUPOSTOS TEÓRICOS PARA A ANÁLISE DOS DETERMINANTES DO PREÇO DA TERRA AGRÍCOLA	62
3.1.	Características essenciais da Economia Capitalista como economia monetária	63
3.2.	O investimento em ativos e seus rendimentos	70
3.3.	A determinação dos preços dos ativos	77
3.4.	O ativo terra agrícola: os determinantes de seu preço	86

3.4.1. A classificação dos ativos: as características da terra 90

3.4.2. Os atributos dos ativos: sua aplicação para o caso da terra 97

3.4.3. Características dos mercados e formação de preços 107

3.5. A determinação do preço da terra agrícola: análise geral 112

3.5.1. As condições macroeconômicas do movimento do preço da terra 113

3.5.2. Análise preliminar dos determinantes do preço médio da terra agrícola no Brasil . . . 117

4. A PROPRIEDADE DA TERRA AGRÍCOLA: algumas características atuais 124

4.1. A propriedade da terra: comparações internacionais 125

4.1.1. As mudanças recentes no mercado de terras da Grã-Bretanha 125

4.1.2. A estrutura da propriedade agrícola nos E.U.A. 129

4.1.3. O caso do Chile 131

4.1.4. Algumas informações gerais sobre a propriedade da terra no Brasil 135

4.2. Os tipos de capitais proprietários dos grandes imóveis agrícolas no estado de São Paulo 137

4.2.1. Os grandes proprietários do estado de São Paulo	138
4.2.2. Os grupos econômicos	143
4.2.3. A localização geográfica dos grandes imóveis rurais	151
4.3. A propriedade da terra agrícola e a Reforma Agrária	163
4.4. ANEXO - Metodologia para a classificação dos grandes proprietários de terras	172
5. MERCADOS DE TERRAS: ARAÇATUBA, PETROLINA E JUAZEIRO	188
5.1. A ocupação da região de Araçatuba	191
5.2. Características atuais da região	200
5.3. A estrutura fundiária da região de Araçatuba	204
5.3.1. A estrutura fundiária	205
5.3.2. Características dos grandes proprietários do município e da região de Araçatuba	210
5.3.3. Os grandes proprietários de Araçatuba e a fronteira agrícola	219
5.4. O mercado de terras do município de Araçatuba	225
5.4.1. O volume de negócios	227
5.4.2. O preço da terra em Araçatuba	235
5.4.3. O preço da terra no município: a comparação com a região e o Estado	237
5.4.4. O preço da terra segundo o tamanho da propriedade	248

5.5. O mercado de terras de Petrolina e Juazeiro (Dipolo)	253
5.5.1. A Evolução do Preço da Terra no Dipolo	266
6. RESUMO E CONCLUSÕES	281
7. BIBLIOGRAFIA CITADA	297
8. ANEXO ESTATÍSTICO	310

LISTA DE TABELAS

Tb.4.1 -Participação dos tipos de proprietários da terra agrícola dos EUA no total da área, 1946 e 1978.	130
Tb.4.2 -Participação produtores e não-produtores no total das compras de terras agrícolas nos EUA. Alguns anos. Em %.	132
Tb.4.3 -Participação dos tipos de proprietarios no total de estabelecimentos no Brasil. Vários anos. (%)	136
Tb.4.4 -As grandes propriedades no Estado de São Paulo	140
Tb.4.5 - Número e área ocupada pelos grupos entre as grandes propriedades. Est.de São Paulo.1985.	142
Tb.4.6 -Participação dos grandes imóveis rurais de São Paulo, segundo tipo de grupo, por atividade principal do grupo. (%)	144
Tb.4.7 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de Agropecuária, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.	145
Tb.4.8 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de agroindústria, proprietários de grandes imóveis no Est.S.Paulo.	147

Tb.4.9 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de indústria, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.	149
Tb.4.10 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor serviços, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.	151
Tb.4.11 -Porc.Estab.que utilizam tecnologia moderna em S.Paulo	153
Tb.4.12 -Participação em número e área (em 1000 ha) dos imóveis rurais com mais de 3000 ha no total de estabelecimentos. Por Dira do Est. de S.Paulo.	155
Tb.4.13 -Participação dos imóveis rurais pertencentes a Grupos Econômicos.Por Dira do Est.S.Paulo-1984	157
Tb.4.14 -Número de imóveis rurais dos grupos econômicos por setor principal de atividade e por Dira do Est.S.Paulo. 1984	159
Tb.4.15 -Distribuição dos imóveis com mais de 3000 ha, Grupos Família. Por Dira do Est.de São Paulo	161
Tb.4.16 -Distribuição dos imóveis de mais de 3000 ha não pertencentes a grupos. Por Dira do Est.de São Paulo. .	162

	12
Tb.5.1. Participação das principais explorações na área total da Dira de Araçatuba, 1982/82 e 1987/88.	202
Tb.5.2. Indicadores da agropecuária do Município de Araçatuba	203
Tb.5.3. Participação no total da área e do número de estabelecimentos do município de Araçatuba (%)	205
Tb.5.4. Participação no total da área e do número de imóveis da Dira de Araçatuba	206
Tb.5.5. Participação no total da área e do número dos estabelecimentos do Est. de São Paulo.	209
Tb 5.6. Proprietários de terras de mais de 3.000 ha -Araçatuba	212
Tb.5.7 -Distribuição das propriedades com mais de 3000 ha - grupos	216
Tb.5.8. Grande Propriedade de grupos em São Paulo.	218
Tb.5.9. Imóveis dos proprietários de Araçatuba.	221
Tb.5.10. Outros imóveis dos proprietários de Araçatuba	223
Tb.5.11. Outros imóveis dos proprietários de Araçatuba.	223
Tb.5.12. Número médio de negócios por estrato de área. Porcentagem dos estabelecimentos negociados em média anualmente. Período 1976 a 1989. Município de Araçatuba.	230
Tb.5.13. Transações de imóveis rurais no município de Araçatuba. Por períodos de 1976 a 1989.	233

Tb.5.14. Transações com imóveis rurais nos municípios de Petrolina e Juazeiro, no período de 1970 a 1987, por estrato de área.	257
Tb.5.15. Participação dos negócios com imóveis rurais entre 1970 e 1987 no total de imóveis em 1984.(%)	260
Tb.5.16. Características dos compradores de terras adquiridas no período de 1970 a 1987 na região do Dipolo.(%) . .	264
Tb.1 - Preço de terras por região	311
Tb.2- Preço de Vendas de Terras - deflacionado	313
Tb.3 - Preço de venda de terras pastagens - deflacionado .	315
Tb.4 - Preço de venda de terras pastagens - deflacionado .	316
Tb.5 - Preço de venda de terras campos - deflacionado . . .	318
Tb.6 - Preço de terras campos - deflacionado	318
Tb.7 - Preço de venda de terras matas - deflacionado	318
Tb.8 - Preço de terras matas por região - deflacionado . .	322
Tb.9 - Preço médio real da terra com benfeitorias segundo tamanho	322
Tb.10 - Preço real da terra no município de Araçatuba . . .	322
Tb.11 - Preço real da terra com benfeitorias segundo tamanho da propriedade - Araçatuba	322
Tb.12 - Transações com imóveis rurais - Juazeiro (%)	326
Tb.13 - Transações com imóveis rurais - Petrolina	327

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1	46
Gráfico 2	118
Gr.3. Transações imóveis rurais Araçatuba	228
Gf.4 Preços do boi gordo e da terra no mun. Araçatuba	237
Gf.5. Preços do boi gordo e da terra Dira de Araçatuba	241
Gf. 6 Preço da terra por tamanho da propriedade	252
Gf.7. Transações com terras agrícolas no Dipolo	257
Gf.8. Transações por tamanho de imóvel. Juazeiro.	264
Gf.9. Transações com imóveis rurais por tamanho em Petrolina.	264
Gf.10. Preço da terra de lavoura Bahia.	267
Gf.11. Preço da terra de lavoura em Pernambuco	269
Gf.12. Preço da terra em Juazeiro	269
Gf.13. Preço da terra em Petrolina	268

AGRADECIMENTOS

Uma tese com as características desta, fruto de uma reflexão que se estendeu ao longo de vários anos, contou com ajuda, apoio, estímulo, entre outras coisas, de um número significativo de pessoas. Aqui são listadas as que estiveram mais próximas nos últimos tempos. As demais, que porventura tenham sido esquecidas aqui, estão presentes na própria materialização deste trabalho. Uma vez mais cabe ressaltar que os erros e omissões desta tese são de responsabilidade minha.

Gostaria de agradecer:

Ao Luís Carlos Guedes Pinto, que viabilizou a execução desta tese em uma conjuntura bastante adversa. Orientou-me, não apenas na tese, sempre com muito bom senso, sinceridade e amizade.

Ao Mario Possas por ter me ajudado, no início, a extrair das minhas idéias confusas o essencial desta tese. Ao final, através de uma revisão criteriosa, me auxiliou a esclarecer dúvidas minhas e de redação.

À Angela Kageyama, por ter discutido em vários momentos, idéias presentes nesta tese, com todo rigor que lhe é peculiar.

Aos colegas e amigos do Núcleo de Agricultura: Rinaldo, Belik, Zé Maria, que em diferentes momentos e de diferentes formas discutiram, partilharam, opinaram, criticaram, brigaram, para que esta tese não tivesse como objeto apenas minhas dúvidas. Em

especial ao amigo Pedro Ramos, que além de ler os originais teve que discutir intensamente para me convencer dos meus erros.

Ao Land Tenure Center, por me propiciar uma estadia tão proveitosa nos EUA, consultando sua maravilhosa biblioteca e seus pesquisadores, profundos conhecedores de alguns temas desta tese. Em especial a David Stanfield, sempre um grande incentivador desta tese; a Susana Lastarria, uma amiga; a Steven Boucher o "brasileiro" que me salvou em Madison; a Marilyn que de forma tão amável, sempre sabia como resolver os problemas.

Ao conjunto dos colegas e professores do Instituto de Economia por terem concedido um apoio especial para a execução desta tese. À Cibele que garante o suporte às nossas atividades. E em especial à Ana Diva, que sempre me salva nos apertos.

Aos colegas mais jovens que me auxiliaram, às vezes viabilizando partes deste trabalho: Paulo Borges que agora também toca o sax; Mário Bozzo que foi para a Shell e esqueceu o preço da terra; Monica sem a qual o capítulo quatro não seria o que é; Maria Auxiliadora (Dôra) que veio me ajudar na etapa final. Marcelo que montou os programas sem os quais teríamos muito mais falhas.

Às seguintes instituições pela concessão de Bolsas ao longo da execução deste trabalho: CNPq pela bolsa pesquisa; Fulbright pela bolsa sanduíche nos EUA; FAEP da UNICAMP por diversos auxílios.

Ao Otamar de Carvalho por enfatizar a necessidade de se estudar os impactos dos projetos públicos de irrigação sobre os mercados de terras, na pesquisa do Proine. A José Graziano da

Silva, pela intuição de me propor o desafio de contribuir com este complexo tema, além de todo ensinamento da arte de se pesquisar.

Ao Grupo de estudos de Macro do IE: Antonio Carlos, Mariano, Fernando Costa, Licha e Nelson Alves Pinto ao ajudarem a entender/interpretar o capítulo 17 da Teoria Geral de Keynes.

A Carlos Paolino, por acreditar na viabilidade e na minha capacidade de executar esta tese e pelo grande incentivo e amizade em vários momentos decisivos. Aos amigos Zé Carlos e Otaviano pelas longas e agradáveis conversas com/sobre as teses e sobre a vida.

À Massaco por sempre insistir que é passando pelo caos que se encontram os caminhos a trilhar.

Ao meu pai, que apesar de não entender o porquê, sempre me incentivou a tentar compreender o mundo através de sua dimensão histórica. À minha mãe, que com a sua intuição, sempre me apoiou na busca de caminhos heterodoxos necessários para que eu seguisse adiante. Aos Fletchers: Peter, Maio, Jennifer e Michele, que nos diferentes momentos davam o carinho e a alegria que o irmão/tio necessita. Ao Raoul, à Bia, à Aline e à Juliana, que além de tudo, representaram o aconchego familiar necessário quando da minha permanência nos EUA.

Aos amigos de sempre Catou e Rogério, com os quais espero sempre continuar a formar os três mosqueteiros nas viagens nos "Port des Poules" da vida.

Aos integrantes da ABRA, que procuram interferir na questão agrária brasileira, pelo carinho, espaço de discussão e pelo apoio.

E finalmente à Regina com quem compartilho os prazeres e as obrigações da vida.

1. INTRODUÇÃO

A realidade agrária brasileira passou por transformações, nas últimas décadas, que modificaram a sua estrutura e a inserção do setor primário no conjunto da economia. A análise desta problemática, efetuada por vários autores¹, indica que a agricultura brasileira passou por um processo de modernização dos métodos produtivos, com crescente utilização de máquinas e insumos industriais.

Esta modernização dos métodos produtivos, se por um lado levou a um crescente grau de processamento dos produtos agrícolas, transformando também a composição da cesta básica de alimentos e das exportações brasileiras, por outro gerou problemas sociais de difícil solução a curto prazo: o crescimento da utilização do trabalho temporário (o "bóia-fria"), o acentuado êxodo rural e a grande diferenciação entre os produtores e entre as regiões do Brasil².

¹ Mendonça de Barros e Graham (1978), Graziano da Silva (1981), Graziano da Silva (1982), Reydon (1984), Martine e Garcia, coord.(1987), Kageyama et alli(1991), são alguns dos estudos que tratam desta problemática.

² Analisado por Martine e Garcia (1987), Kageyama e Graziano da Silva(1983), Reydon e Graziano da Silva (1985), entre outros.

Simultaneamente a este processo, a terra agrícola passou a ser objeto de uma acentuada valorização, apresentando um substantivo crescimento de seu preço, uma rentabilidade compatível com outros ativos do mercado financeiro³. Isto fez com que, ao longo dos últimos anos, muitos agentes econômicos de diferentes setores, não envolvidos até então com a produção agropecuária, adquirissem terras⁴.

Vários episódios após a abertura democrática brasileira recolocaram a questão agrária no debate político e acadêmico atual. Embora a Nova República tivesse como um de seus temas centrais a reforma agrária, esta não foi executada. A oposição ao Plano Nacional de Reforma Agrária foi coordenada pela recém-organizada União Democrática Ruralista - UDR, que contava entre outros, com o apoio de inúmeros pequenos e médios proprietários de terras, mostrando uma nova face da questão agrária⁵.

O Plano Cruzado, implementado em fevereiro de 1986, pelas suas características inovadoras, colocou novamente a questão agrária em destaque por dois caminhos distintos: a UDR uma vez mais demonstrou sua capacidade de mobilização no episódio do "confisco

³ Camargo e Ferreira (1989:162), após comparações com outros ativos, concluíram que "a terra tem sido um ativo em condições de competir por recursos no mercado financeiro".

⁴ Delgado (1985) e Kageyama (1986) mostram este processo.

⁵ É importante frisar que mesmo os políticos progressistas, associados ao PMDB, PSDB entre outros partidos, pouco fizeram politicamente em defesa do PNRA.

do boi gordo em São Paulo" e a grande demanda por terras agrícolas para especulação elevou seus preços acentuadamente.

Novamentè, na elaboração da Constituição em 1988, o tema reforma agrária ganha as manchetes dos jornais. Entretanto, a impossibilidade de efetuar-la diante da vitória das propostas da UDR não colocou fim à discussão: nas eleições presidenciais de 1989 a reforma agrária foi um dos temas centrais dos debates entre candidatos.

A presente tese nasce da necessidade de se investigar a questão do preço da terra agrícola, de uma forma específica, com uma abordagem teórica alternativa que procura afastar idéias preconcebidas sobre reforma agrária. Mas esta última está presente na preocupação inicial que norteou o conjunto do trabalho: por que num país tão grande e com tantas terras ociosas como o Brasil não se executou uma autêntica reforma agrária? Se o objetivo central para deter a terra não é necessariamente a produção, que outro papel ela exerce para que haja uma oposição tão cerrada à execução de uma reforma agrária?

Partiu-se nesta tese de que a especulação com terras agrícolas tem sido uma prática constante no processo de desenvolvimento econômico do Brasil: vários agentes econômicos vêm obtendo elevados lucros através da especulação com terras agrícolas. Cabe, entretanto, ressaltar que há características culturais

presentes no desenvolvimento brasileiro que concedem poder político aos proprietários de terras. Tal poder pode gerar ganhos, não necessariamente econômicos, que também emperram a execução de uma reforma agrária. Este tema foi tratado de forma brilhante por vários autores clássicos⁶ e não será objeto deste trabalho, embora mereça ser retomado em estudos posteriores.

O objetivo desta tese é compreender a lógica do processo de especulação com terras agrícolas⁷. A análise dos determinantes do seu preço, através do estabelecimento de seus componentes e de sua variação, permite compreender a natureza e os determinantes da especulação com a terra.

A análise deste objeto sem um referencial teórico mais geral que relativo à dinâmica do sistema capitalista, pode mostrar-se inadequada. Harrison (1983), por exemplo, afirma, com base em evidências para diversos países, que a especulação é responsável pelos 'booms' de preços da terra, que por sua vez provocam a recessão geral da economia. Este tipo de análise, que por falta de um adequado referencial teórico acaba por relacionar estatisticamente as recessões nos diferentes países com a especulação com

⁶ Entre eles pode-se citar Holanda (1981), Faoro (1975), Sodré (1963), Prado Jr (1979 e 1987).

⁷As indicações são de que o referencial teórico aqui desenvolvido também pode ser aplicado ao caso das terras urbanas, sendo apenas necessário qualificar de forma mais precisa algumas das variáveis em uso.

terras, além de não contribuir para a discussão, acaba por confundi-la.

Para evitar isto e com o objetivo de verificar como outros autores enfrentam o problema de especulação com terras, dedica-se o próximo capítulo a uma revisão crítica dos estudos que trataram da especulação com terras e dos determinantes do seu preço. Diante da inexistência de um trabalho sistematizado que mostre historicamente as características da especulação com terras no Brasil, o primeiro item se constitui de uma tentativa de reunir evidências deste processo em alguns estudos sobre a formação econômica brasileira. Pretende-se mostrar, a partir daí, que a especulação com terras agrícolas ocorre no Brasil em diferentes momentos e em distintos locais. Cabe ressaltar que os diversos autores pesquisados não se aprofundaram neste tema específico, por não constituir em seu objeto de estudo, mas também, possivelmente, pela dificuldade teórica, diante da hegemonia dos paradigmas marxista e neoclássico, de tratar o tema especulação.

No item subsequente analisa-se os trabalhos especificamente referentes aos determinantes do preço da terra. O conjunto dos estudos, em grande medida de origem neo-clássica, apesar da inexistência de um referencial adequado, apresentam importantes contribuições para este estudo especialmente quanto à necessidade de se tratar a terra como um ativo e de analisar os determinantes de seu preço em micro-mercados específicos, envolvendo, assim, a

dinâmica de aplicação dos agentes. Com o objetivo de estabelecer os marcos para a construção teórica deste objeto, faz-se, ainda neste capítulo, uma avaliação das dificuldades de se utilizar a teoria Marxista para este fim.

No capítulo subsequente constrói-se, com base nos autores Pós-Keynesianos, um referencial teórico para os determinantes do preço da terra. Estes tratam a dinâmica econômica como sendo determinada pelas decisões de aplicação dos agentes econômicos detentores de riqueza em função de suas expectativas quanto aos preços futuros dos ativos. Sendo assim, há a possibilidade de se tratar a especulação com terras, guardadas as suas especificidades, no contexto da especulação com ativos em geral. Inicia-se o capítulo com a apresentação dos principais pressupostos adotados pela visão Pós-Keynesiana na interpretação das economias capitalistas. Depois, com o objetivo de compreender a determinação do preço da terra e as características de seu mercado, feita a seguir, apresentam-se os determinantes dos preços dos ativos em geral e uma classificação dos mesmos. Ainda neste capítulo apresentam-se as tendências do preço da terra ao longo do ciclo econômico e uma interpretação do movimento do preço médio da terra agrícola do Brasil, com o objetivo de apontar para os determinantes gerais do preço da terra.

O capítulo quatro é o resultado de duas ordens de dúvidas: a aplicação de capitais em terras, por agentes econômicos

de diferentes origens, tem especificidade no Brasil? Que tipos de capitais se dirigem prioritariamente à aquisição de terras agrícolas? A fim de responder à primeira questão, procura-se mostrar que a aplicação em terras contou com a crescente participação de agentes alheios ao meio rural, nos quatro países analisados: EUA, Inglaterra, Chile e Brasil. Para o Brasil, além de se fazer uma investigação deste processo com informações censitárias, comparadas temporalmente, faz-se ainda uma caracterização dos grandes proprietários do estado de São Paulo (com mais de 3000 ha), com o objetivo de verificar, prioritariamente, a participação dos que têm origem urbana.

No capítulo cinco faz-se uma análise dos mercados de terras de Araçatuba (SP), de Petrolina (PE) e de Juazeiro (BA). A análise de mercados de terras em regiões de dimensões restritas decorre tanto das proposições de outros estudos quanto da opção teórica adotada. A visão Pós-Keynesiana, ao estabelecer que os preços dos ativos são determinados pelas decisões dos agentes em concorrência no mercado, deixa clara a necessidade de se analisar a determinação do preço da terra em mercados específicos, fazendo a articulação com as variáveis macroeconômicas que afetam o conjunto dos mercados de terras.

A análise dos mercados e a construção do referencial teórico foram feitas de forma simultânea e articulada. À medida que

se avançava no estabelecimento dos determinantes teóricos do preço da terra, analisavam-se os próprios mercados, o que permitia estabelecer de forma mais clara os determinantes a nível teórico. Assim, a análise dos diferentes mercados permitiu, por um lado, perceber como os determinantes locais do preço da terra interagem com os mais gerais, e por outro testar/utilizar o referencial teórico construído.

A escolha destes mercados no Nordeste, objeto de investigação anterior (sobre os impactos da implantação de projetos públicos de irrigação na estrutura agrária e no mercado de terras)⁸, decorreu de serem mercados que contavam com um movimento de entrada de novos capitais, em virtude dos bons resultados alcançados pela irrigação. O de Araçatuba foi escolhido para ser contrastado com os do Nordeste, em virtude de ser uma região estabilizada, sem a entrada de novos capitais e por contar com uma exploração principal, a pecuária de corte. Estas características permitem compreender de forma mais clara as interrelações entre os determinantes produtivos e especulativos do preço da terra, na medida em que os agentes deste mercado, para a tomada de suas decisões, se guiam expectacionalmente pelo preço do boi e pelo mercado financeiro.

⁸ Para maiores detalhes vide Reydon, coord. (1988) e Graziano da Silva, coord. (1989)

Neste trabalho não se pretende estabelecer uma teoria geral dos determinantes do preço da terra. Apenas pretende-se construir um referencial teórico que permita estabelecer os marcos gerais para a interpretação da dinâmica dos diferentes mercados de terras em cada momento. Procura-se verificar como as variáveis macroeconômicas interferem nas dinâmicas locais, sendo que estas últimas são reconhecidas como fruto de decisões subjetivas, ainda que estas decorram de fatores objetivos. A realidade econômica, nesta medida, apresenta uma complexidade tal, que não se pode pretender explicá-la exaustivamente com qualquer teoria. Pode-se no máximo apontar para tendências, que poderão ou não ser confirmadas pelas opiniões e decisões dos agentes econômicos.

Assim, o próprio referencial teórico adotado leva a que este trabalho seja simultaneamente teórico e empírico. Apenas através do contraste da dinâmica de alguns mercados de terras, com a utilização dos determinantes (Pós-Keynesianos) dos preços de ativos em geral, é que se pode construir um referencial teórico para a compreensão do papel da terra na realidade agrária brasileira contemporânea.

Finalizando, o último capítulo, de resumo e conclusões, apresenta os principais resultados alcançados pela tese. A mais geral, referente à questão agrária brasileira, mostra que seu caráter contraditório tem se ampliado: por um lado, há necessidade de uma reforma agrária para viabilizar o acesso à terra aos sem-

terra; por outro, a viabilidade de sua execução diminui à medida que se amplia o espectro de agentes que a detêm.

2. O PREÇO DA TERRA: REFERÊNCIAS TEÓRICAS

2.1. A terra como objeto de especulação: uma breve revisão na história econômica brasileira

Uma interpretação explícita da importância da especulação com terras, numa perspectiva adequada, pode ser encontrada em Lessa e Dain(1982:224), quando apontam para o fato de que em países da América Latina, particularmente o Brasil, a especulação com imóveis rurais e urbanos tem um papel crucial na manutenção do status quo do poder político. Afirmam que " a permissividade com os movimentos especulativos, a obliquidade patrimonialista, a hiper-valorização dos prédios urbanos e rurais, as inflações seculares etc., são manifestações tão arraigadas e universais na América Latina que suspeitamos estarem vinculadas ao pacto básico." Na página seguinte, são mais enfáticos ao dizerem que "os capitais nacionais tendem a obter massas de lucros que ultrapassam sistematicamente as oportunidades de valorização de suas órbitas. Buscam sempre a forma de ativos - de natureza diversa - como reserva de valor, e exigem a permissividade e estímulo da política econômica em direção a este tipo de movimento". Sem aprofundar a discussão, cabe apenas apontar

que é nesta perspectiva geral que se pretende compreender o processo de especulação com terras agrícolas.

Wanderley (1979:34), ao mostrar que a terra agrícola no Brasil tem viabilizado ganhos especulativos independentemente de seu uso produtivo, indicou de forma adequada o caminho que a pesquisa deste objeto deveria seguir. Ela afirma que "o proprietário [ao comprar uma terra] não tem em vista considerá-la exclusivamente como condição da produção e como fonte de uma remuneração específica, sob forma de renda fundiária. Por razões econômicas, de ordem mais geral (inflação, por exemplo), o capital investido na compra da terra será valorizado independentemente de um posterior investimento de capital produtivo nesta mesma terra."

Historicamente verifica-se que um importante componente do processo de ocupação do Estado de São Paulo, decorrente da forma de expansão da cafeicultura, consistiu nos grandes ganhos advindos da compra e revenda de terras. Monbeig (1984:108), em sua obra sobre a ocupação do oeste de São Paulo, já afirmava que: "o movimento de conquista do solo entre 1890 e 1900 foi uma vasta especulação financeira". É importante perceber que os processos de ocupação das terras, de formação das fazendas e de entrada em regiões novas ocorrem em função da expectativa de valorização destas terras a partir da expansão do café. A ocupação do estado de São Paulo se caracteriza pela apropriação privada de terras virgens e plantio de café para a sua posterior revenda extremamente

valorizada. Essa valorização tem normalmente pouca relação com a produção que dela se espera. Monbeig (1984:108) mostra que no final do século XIX a inflação, "o dinheiro fácil criava ambiente próprio à especulação" (...) "uma fazenda comprada por 230 contos de réis, revendida por 500 e transferida a um terceiro por 1000 contos, tudo em alguns anos. Com os lucros de tais especulações, compravam-se terras virgens e plantavam-se milhões de pés de café". O rápido movimento de ocupação que vem da região do Vale do Paraíba, passando por Campinas, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, e mais tarde adentrando as regiões de Ourinhos e Araçatuba, decorre do desgaste das terras antigas com a conseqüente queda de sua produtividade, mas é viabilizado pelos ganhos com a especulação com terras. As indicações são de que historicamente a busca de novas terras virgens, na intensidade observada em São Paulo, decorria de dois processos autônomos, mas interligados:

- a) a periódica e acentuada valorização das terras; e
- b) a necessidade de novas terras virgens para o café.

A valorização apontada anteriormente por Monbeig tem como um dos elementos de sustentação a própria entrada de imigrantes no país, que dispunham de certo volume de capital. Monbeig (1984:190) mostra que no final dos anos 20 o café das regiões de Ourinhos, Assis e Araçatuba produzia acima de 55 arrobas por mil pés, enquanto que as regiões mais antigas (Ribeirão Preto, Campinas,

etc.) apresentavam produtividade média entre 20 e 45 arrobas por mil pés.

O interessante em Monbeig(1984:357) é que ele percebe de forma nítida o papel que a especulação assume na ocupação do oeste paulista: " O aumento dos preços nem por isso desencoraja os compradores. Ao contrário, concorre para infundir confiança e precipitar o movimento de imigração. Se sobem os preços, é que o patrimônio prospera. E é razoável comprar nela uma data de terra, construir, abrir um comércio, ou procurar trabalho. Muitos liquidam sua posição na zona velha, realizam seu capital e, se necessário, arranjam empréstimo junto a um dos negociantes já estabelecidos. É fácil o dinheiro. Magnetiza a especulação para o novo patrimônio, todos esperam fazer fortuna rapidamente".

Sérgio Silva (1976:72), em seu debate sobre o caráter da expansão cafeeira e sua relação com a abundância de terras no Brasil, mostra que a especulação com terras no final do século passado era viabilizada pelos elevados lucros oriundos do café. Isto é, a especulação com terras se faz a partir da dominação do capital de forma direta, se apropriando de "terras devolutas" ou adquirindo as terras extremamente valorizadas pela entrada do café.

Cano (1981:56), de forma complementar, aponta para o fato de que os negócios especulativos com terras tiveram uma funcionalidade na expansão da cafeicultura paulista do final do século XIX.

Para ele a revenda de terras velhas, já exauridas, associada à aquisição de terras virgens mais distantes, mais férteis e baratas, viabilizavam a obtenção de "(...) um excedente antecipadamente apropriado do fazendeiro pelo intermediário de terras, que se converte em capital financeiro, podendo assim ter qualquer outra aplicação produtiva na acumulação do complexo."

A ocupação do Norte Paranaense foi uma outra fronteira onde a especulação com terras se deu com grande intensidade desde os anos 20 deste século, perdurando até os anos 50. Neste caso, o processo especulativo ainda se deu com base na expansão da cafeicultura. Padis (1981:106) mostra que diversas empresas colonizadoras se estabeleceram nesta região e a entrada de novos imigrantes viabilizava a revenda a preços acessíveis, mas com elevados ganhos para os colonizadores. "A Companhia de Terras Norte do Paraná adquiriu as suas glebas do governo do Estado à razão de 20 mil-réis por alqueire paulista, em 1925. Quinze anos depois, ela os vendia à razão de 500 mil-réis".

A partir de 1964 se inicia uma nova forma de se obter ganhos com as terras, além da própria especulação: os incentivos fiscais e a política de crédito agrícola subsidiado⁹. A primeira consistia na concessão de redução no pagamento de imposto de renda para os proprietários de terras que implementassem projetos

⁹ Os impactos desta política são apresentados adiante, tendo sido discutidos, entre outros, por Rezende(1982) e Reydon (1984).

agropecuários na região da SUDAM (Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia). Numa primeira fase, até final dos anos 70, a maior intensidade desta ocupação ocorre, como mostra Ianni(1979:77), no Mato Grosso¹⁰ e no Pará. A partir da ocupação desta região há um deslocamento, primeiramente para os estados do Maranhão¹¹ e o Amazonas e posteriormente para Rondônia e o Acre.

Ianni(1979:79) mostra como este processo ocorreu: "Sem esquecer a prática, muito corrente na Amazônia, por parte de grileiros, latifundiários, fazendeiros e empresários, de comprar terras para utilizá-las como reserva de valor, contra a depreciação da moeda, para futuras atividades econômicas ou especulações." (grifo nosso). A literatura especializada na problemática ambiental da Amazônia iniciou a crítica à ocupação/devastação a partir da ineficiência dos projetos que tinham na pecuária a sua atividade principal. Hecht (1985:669), apesar de ainda centrar a discussão do impacto ambiental do modelo de desenvolvimento agrícola adotado pelo Brasil, baseado na pecuária de corte em padrões extensivos, já

¹⁰ No capítulo 5, referente ao mercado de terras de Araçatuba, observa-se que os grandes proprietários desta região adquiriram terras no estado do Mato Grosso por razões basicamente ligadas à localização. Neste estado era possível ter uma pecuária articulada com a produção em Araçatuba. Ferreira (1986), a partir da análise da política fundiária do governo do estado do Mato Grosso, mostra como este processo se deu.

¹¹ Arcangeli (1987:126) mostra que a maioria dos projetos agropecuários financiados pelo Sistema FINOR, com incentivos da SUDAM, foram aprovados a partir de 1972. Ele afirma que "tais empreendimentos ainda se caracterizam por uma intenção especulativa, voltada para a possibilidade de captação de recursos a custo zero e para o aproveitamento do processo de valorização de terras que marca o campo nordestino em suas transformações recentes".

coloca que " a expansão da pecuária na Amazônia também foi condicionada pelos períodos de inflação elevada em 1960 e 1970, que elevaram a especulação com terras. Os incentivos fiscais e as concessões de terras pelo governo da Amazônia facilitaram a aquisição de terras e contribuíram para o extremo crescimento no valor da terra na região". Em Hecht et alii (1988: 1988), que é um estudo da viabilidade econômica da pecuária de corte na Amazônia¹², os autores concluem que " os resultados econômicos da simulação das fazendas de pecuária na Amazônia são lucrativos para as corporações por causa dos incentivos fiscais, empréstimos a juros baixos, benefícios fiscais, 'hedges' inflacionários e especulação com a terra". O conjunto da políticas de Estado para a região, desde as apontadas acima até à construção de infraestrutura (rodovias etc.), fazem com que as expectativas dos agentes sejam de possibilidades de ganhos com as terras¹³. Ainda sobre esta questão, Reydon e Herbers (1989) relacionam física e temporalmente os movimentos do preço da terra e a entrada de grandes projetos agropecuários subsidiados na Amazônia, atestando que estes têm participação efetiva nos processos de degradação ambiental, especulação com terras e intensificação dos conflitos pela terra.

¹² O curioso da força da propaganda e da consciência ambiental nos EUA é que o McDonald's, nos seus anúncios, afirma que não utiliza carne que tenha sido produzida em florestas tropicais, como se este fosse o problema do meio ambiente.

¹³ Aqui evidencia-se como o Estado tem viabilizado elevados ganhos patrimoniais, com a instalação de infraestrutura e/ou concessão de incentivos e subsídios, apenas acessível a alguns, na forma apontada por Lessa e Dain.

Hall(1987:532), por outro lado, mostra que nesta especulação os pequenos e médios agricultores têm uma participação expressiva. Esta se dá através da aquisição de lotes por parte de pequenos e médios agricultores, vindos do restante do país, principalmente em decorrência da modernização da agricultura e da crise econômica em que o país se encontra. Ocorre com a revenda de parte das áreas ocupadas pelos grandes empreendimentos em pequenos lotes, semelhante àquela ocorrida no estado de São Paulo e no norte do Paraná: " nos anos 80 os esquemas de colonização privados tornaram-se crescentemente um veículo popular para tornar grandes áreas da Amazônia disponíveis a preços nominais para empreendimentos comerciais do sul. Após a colocação de infraestrutura básica e da demarcação das terras, a firma vende lotes para qualquer pequeno fazendeiro que tenha o capital para pagar preços de US\$ 50 a US\$ 200 por hectare.(...) Em Tucumã a compra de terras pela Companhia Construtora Andrade Gutierrez (CONSAG) por uma média de US\$ 0,87 por hectare era revendida a pequenos fazendeiros por montantes entre US\$ 44 a US\$ 87 por hectare".

O que estes estudos também mostram, é que a devastação da floresta e a ocupação com pecuária ocorrem em função da necessidade de se sugerir que os projetos agropecuários são produtivos e estão sendo implementados, e que portanto não são passíveis de desapropriação. Segundo Mahar(1989:37), em Rondônia " os preços reais da terra têm se elevado em anos recentes de forma assustadora, basicamente em resposta à contínua migração e às

melhorias nas estradas e outras obras de infraestrutura financiadas através do Polonoroeste". Mesmo nos projetos de colonização, Mahar(1989) mostra que " é possível para os especuladores obter o equivalente a US\$ 9,000 se eles desmatarem 14 hectares da floresta e plantarem pastagem e culturas de subsistência por dois anos, e depois venderem os direitos de posse adquiridos por esta prática".

A grande importância, que a especulação com terras assume no Brasil, exercida por todos os tipos de agentes econômicos, pode ser atestada no seu papel junto aos pequenos assentados de projetos públicos e privados de redistribuição de terras. Vianna(1990) e Vieira(1990) apontam para o fato de que, no caso de vários assentamentos a venda ou a troca de lotes cumpre um papel vital na subsistência ou capitalização dos pequenos proprietários, sendo inclusive um dos fatores de sua permanência no meio rural.

2.2. Revisão bibliográfica sobre os determinantes do preço da terra

Os diversos estudos sobre o preço da terra realizados desde o final da Segunda Grande Guerra procuram compreender as razões que levaram à tendência inesperada à elevação de seu preço

acima dos ganhos produtivos¹⁴. Nos EUA este processo ocorreu fundamentalmente a partir dos anos 50, mas ganha maior intensidade nos anos setenta. A perplexidade diante da súbita elevação do preço da terra foi tão grande que na literatura especializada este processo passou a ser chamado de "o paradoxo do preço da terra". Já na Grã-Bretanha este processo ocorre fundamentalmente nas décadas de sessenta e setenta, com maior intensidade nesta última.

Na medida em que, desde os primórdios do pensamento econômico, sempre esteve presente a associação do preço da terra agrícola à sua capacidade produtiva, as interpretações teóricas para tal fenômeno têm partido deste pressuposto. Vale lembrar que a realidade parece sempre ter confirmado esta teoria, até o período do pós guerra. As duas principais escolas do pensamento econômico das quais a maior parte dos estudiosos do assunto se origina - tanto a neoclássica quanto a marxista - partem de premissas que tendem a associar o preço da terra à sua capacidade produtiva. Enquanto os neoclássicos colocam o preço da terra determinado pela produtividade marginal do fator, os marxistas a colocam como a renda que esta terra podia gerar, capitalizada pela taxa de juros da economia. Portanto, a partir da constatação de que há outros

¹⁴ Apesar da utilização de diferentes indicadores, (o PIB da agricultura, o conjunto dos preços agrícolas, a renda dos produtores, os preços de arrendamento), há unanimidade na literatura de que a renda agrícola, apresentou tendência a elevação inferior ao preço da terra.

determinantes para o preço da terra que não os produtivos, impôs-se a necessidade de se de buscar outras referências, principalmente a partir dos que estudam os mercados financeiros e os ativos econômicos, para repensar a problemática do preço da terra.

Ortega(1986), com o objetivo de compreender a evolução das análises do preço da terra, faz uma revisão extremamente rica dos principais estudos sobre o tema, que abarcam basicamente os EUA e em menor grau a Inglaterra. Cabe frisar que a maior parte destes estudos é de origem neoclássica. A autora procura mostrar que a tendência dos estudos foi a de desvincular gradativamente a determinação do preço da terra dos determinantes produtivos, buscando nas teorias de ativos e de seleção do portfólio as explicações para os determinantes especulativos do preço da terra. Percebe-se claramente pela evolução dos estudos que os passos dados foram bastante lentos: até meados dos anos 70 os estudiosos da questão usavam basicamente modelos empíricos para a média dos preços da terra agrícola dos EUA, pressupondo a concorrência perfeita e com os preços determinados no mercado em equilíbrio.

Nestes modelos, os autores procuravam encontrar os determinantes do preço da terra e as novas variáveis que explicassem sua elevação acima dos ganhos produtivos da agricultura. Para Heady e Tweeten(1963) o crescimento da demanda por terra, ocasionado pela necessidade de ampliação da escala de produção, foi a principal variável a determinar a elevação do preço da terra nos

EUA. Herdt e Cochrane(1966), por sua vez, argumentaram que a elevação da produtividade da agricultura acarretou um crescimento nas expectativas de ganhos neste setor, elevando a demanda por terras, o que por sua vez ocasionou uma elevação do preço da terra acima dos ganhos produtivos.

Reynolds e Timmons(1969) inovam ao perceber o elevado impacto que as políticas governamentais têm sobre o preço da terra. Mostraram em seu modelo que, além dos gastos governamentais, as seguintes variáveis determinaram a elevação do preço da terra a valores superiores ao explicável por sua capacidade produtiva: as expectativas de ganhos de capital com a terra, as inovações tecnológicas na agricultura e o crescimento da superfície das propriedades.

Mas estes tipos de modelos não são inteiramente satisfatórios, como argumenta Ortega(1986), pelo fato destes autores não terem uma teoria claramente formulada de determinação do preço da terra. Estes estudos, eminentemente empíricos e precisos do ponto de vista econométrico, em geral não se preocupam em estabelecer uma formulação teórica mais completa a esse respeito. Quando a têm tendem a se tornar inoperantes pelo fato de partirem de pressupostos irrealistas como os de concorrência perfeita e de formação de preços de equilíbrio no mercado.

Apesar de se basear nos pressupostos da teoria neoclássica, Reisel(1973), ao estabelecer a necessidade de se analisar o objeto a partir de "micro-mercados", faz uma importante inovação no estudo do mercado de terras. A principal razão para que a análise seja feita em micro-mercados decorre para ele do fato de que "as diferenças entre uns mercados e outros, a nível local, se compensam ao tomar os valores médios nacionais e, por tanto invalidam os modelos com dados agregados". Além do problema empírico, pertinentemente apontado por Reisel, cabe enfatizar que, do ponto de vista metodológico, somente é possível compreender a real dinâmica de um mercado quando este está espacialmente definido. No caso do mercado de terras isto significa analisar mercados desagregados, pois é nestes que os agentes econômicos tomam suas decisões em função de determinantes locais, que certamente interagem com determinantes mais gerais. Mas esta experiência, também incentivada por Ortega(1986), não se generalizou; apenas dois outros trabalhos são feitos a nível de estados e regiões dos EUA.

A partir de 1976, com o estudo de Harris e Nehering, há o início da utilização de modelos de formação de preços da terra agrícola a partir de teorias de ativo de capital (Capital Asset Pricing Model). São modelos baseados na maximização da utilidade, pressupondo que os agentes têm expectativas racionais na escolha de

ativos, entre os quais se inclui a terra. Mas também são modelos¹⁵ eminentemente empíricos que, além de gerais (para o conjunto da economia americana), partem do pressuposto de que os agentes têm expectativas racionais, o que em termos teóricos pode ser questionado, além de não parecer uma forma adequada de tratar as decisões dos agentes no mercado de terras.

Mais recentemente, Brown e Brown(1984) procuram enfatizar o papel das diferentes expectativas dos agentes quando atuam no mercado de terras. Estes autores avançaram principalmente ao incorporarem a incerteza, a noção de que os diferentes agentes têm diferentes expectativas na aplicação no mercado de terras e ao apontarem a necessidade de se trabalhar com mercados locais. No entanto, ao estimarem probabilidades para as distintas expectativas do preço de vendas, reintroduziram um tipo de racionalidade que parece não existir neste mercado.

Podemos finalizar a análise das principais contribuições aos determinantes do preço da terra reproduzindo as palavras de Ortega(1986:245) em suas conclusões: "Não se pode dizer que exista na literatura especializada um suporte teórico suficientemente

¹⁵Entre eles vale a pena citar Melichar(1979) que aponta os gastos do governo na agricultura, como determinante do crescimento dos preços da terra; Feldstein(1980), que mostra que a inflação acarreta maior demanda por terras e Barry (1980), que apesar dos avanços, não capta os efeitos da inflação sobre o preço da terra. Castle y Hoch(1982), por outro lado constróem um modelo no qual trabalham basicamente com as expectativas sobre o valor futuro do preço da terra.

sólido que sugira a estrutura mais apropriada para um modelo do mercado da terra".

No Brasil não há exclusividade em termos da origem do pensamento econômico dos autores que tratam do preço da terra. Há autores originários do Marxismo, do Keynesianismo e das Expectativas Racionais. Todos eles procuram, de uma forma ou de outra, incorporar as variáveis não produtivas que interferem neste preço. Mas normalmente também não dispõem de uma teoria mais geral onde se integre o mercado de terras com os determinantes macroeconômicos mais gerais, incluindo aí os demais mercados de ativos.

Rangel (1979) é o autor que mais avança no estabelecimento dos determinantes especulativos na formação do preço da terra agrícola, nos marcos da teoria marxista. Para Rangel, a tendência do movimento do preço da terra, além do componente da renda da terra, está associada aos movimentos gerais da economia, visto que o preço da terra guarda uma relação inversa com a taxa de juros, assim como com a de lucro. Neste sentido, para ele, quando há uma tendência ao crescimento da economia como um todo, o preço da terra cai com a mesma intensidade do crescimento da economia (se a renda não se elevar). Mas quando a economia encontra-se em declínio, com taxas de crescimento negativas, o preço tende a se elevar. À medida que o preço da terra se eleva, gera-se uma expectativa de elevação subsequente, que "autonomiza" os movimentos do preço da terra em relação ao conjunto da economia. Esta "autonomização" constitui a

base do que Rangel chamou de quarta renda, numa tentativa de incluir nas três rendas da terra de Marx (absoluta, diferencial 1 e diferencial 2) a característica especulativa e expectacional da demanda por terras. Para Rangel, mesmo que a economia voltasse a crescer, não haveria razões para a reversão daquele movimento a ponto de anulá-lo. Isto significa que o preço da terra está na realidade sempre se mantendo acima do nível que se estabeleceria se houvesse apenas os determinantes produtivos.

Para Rangel, portanto, o elemento determinante das variações do preço da terra, além das alterações da renda da terra, é a taxa de lucro média da economia: à medida que a economia como um todo se apresente num descenso cíclico, o preço da terra tende a se elevar, sendo a recíproca verdadeira. Sintetizando, o movimento do preço da terra para Rangel tende a ser anticíclico.

O gráfico 1, dos preços de terras de lavouras para o Brasil, coletados pela CEA/FGV, evidencia um movimento contrário ao proposto por Rangel. Ao longo dos três períodos analisados o movimento do preço da terra acompanhou o movimento mais geral da economia, isto é, nas fases de crescimento econômico o preço se elevou, mostrando que o preço da terra tem um movimento aproximadamente pró-cíclico. Em grande medida este erro de Rangel decorre, primeiramente, do fato de o autor utilizar a taxa de juro do mercado para capitalizar a renda da terra. Será mostrado adiante que os determinantes da taxa de capitalização são diferentes da

taxa de juros do dinheiro, fazendo com que a utilização desta última resulte em estimativa incorreta do valor presente das rendas futuras. Além disso, seu pressuposto era de que com a reversão cíclica (início do descenso do PIB) a taxa de juros diminuiria, quando na realidade esta se eleva em virtude da elevação da preferência pela liquidez, seguindo os termos de Keynes.

A tentativa de Rangel de incluir a possibilidade de ganhos especulativos com a aquisição de terra (a quarta renda), apesar de criativa, não resolve o problema. Por um lado, a especulação, ao se restringir à terra, acaba por ser um corpo estranho numa teoria articulada, na qual ela não está presente. Além disso, como será mostrado no próximo item, Marx¹⁶ trabalha no âmbito de leis gerais de movimento, no qual não cabem com facilidade questões referentes à especulação e às expectativas, categorias fundamentais na determinação do preço da terra.

Delgado (1985) é outro autor que procura analisar o papel da terra enquanto um ativo no recente desenvolvimento da agricultura brasileira. Para ele, na medida em que se estruturou um mercado financeiro no Brasil, gerando maior fluidez dos capitais voltados a aplicações especulativas eles também se dirigem à agricultura. A aquisição de terras ocorre de forma similar à de qualquer aplicação financeira (desde que o mercado de terras

¹⁶ As principais críticas à utilização da teoria Marxista presentes naquele item também são aplicáveis a Rangel.

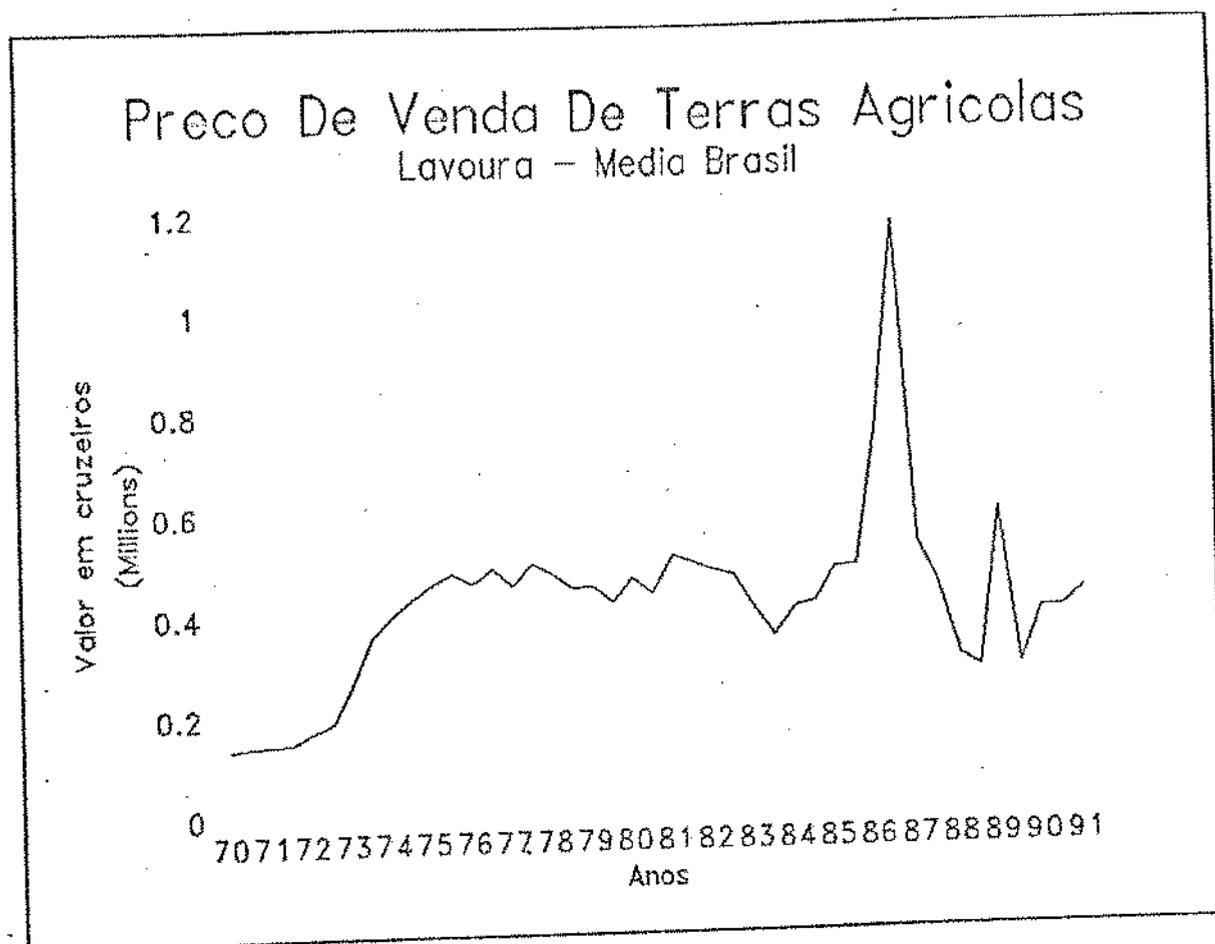


GRÁFICO 1

capitalista esteja estruturado), o que depende, portanto, das expectativas sobre sua valorização. Delgado, apesar de avançar na direção de apontar que os determinantes do preço da terra têm um caráter eminentemente expectacional, não aprofunda de forma adequada esta proposição. Ao identificar em Marx, Keynes, Schumpeter e Rangel, a mesma posição - de que a renda da terra capitalizada determina o preço da terra -, Delgado(1985:197) obscurece as diferenças fundamentais, para este objeto, que existem entre esses autores. Como será mostrado adiante, Marx (e consequentemente Rangel), ao trabalhar apenas com a lógica do capital em geral, sem incluir a concorrência entre os diferentes capitais, do

ponto de vista metodológico, é muito distinto de Keynes. Não que Keynes tivesse uma teoria de preços bem acabada, mas é essencial sua concepção de que os diferentes agentes formam expectativas diferentes ao competirem num mesmo mercado, e que é com base nessas diferentes expectativas que se formam os preços.

Diferentemente de Marx e Schumpeter, Keynes tem como parte constitutiva de sua teoria o caráter expectacional das decisões dos capitalistas, numa economia presidida pela incerteza. Em sua perspectiva, aplicada ao caso do preço da terra, tanto a renda quanto os juros para a sua capitalização, são determinados a partir das expectativas dos agentes que participam do mercado, que não podem deixar de ser considerados. Esta é a grande diferença entre os autores, que Delgado obscureceu; do ponto de vista metodológico, não é possível colocar estes autores compartilhando da mesma visão. Assim, Delgado, ao aceitar a proposição de Rangel como sendo a mais correta para a determinação do preço da terra, além de incorrer nos mesmos erros deste, deixa de incorporar os avanços que a visão Keynesiana permite.

Outro autor que forneceu uma contribuição à problemática do preço da terra foi Sayad, que sintetizou sua visão a partir de vários estudos em um artigo publicado em 1982. Para Sayad, a terra é escolhida como um importante ativo de reserva de valor principalmente pelo fato de o mercado financeiro não funcionar adequadamen-

te. Para ele, a escolha da terra para exercer este papel é decorrência tanto de uma herança cultural quanto de um grande crescimento populacional e de a propriedade da terra ser praticamente garantida no Brasil.

Naquele artigo, Sayad(1982) apresentava o ganho esperado com a terra na forma de uma taxa, comparada com o ganho do ativo alternativo, normalmente do mercado financeiro, que se pode sintetizar na seguinte fórmula:

$$Pa = (pt/p) + (L/p),$$

onde

- Pa - taxa de retorno da terra;
- pt - preço esperado da terra no momento t;
- L - lucro agrícola ou valor do arrendamento;
- p - preço atual da terra.

Portanto:

(pt/p) = taxa esperada de valorização da terra;
 (L/p) = taxa de lucro da produção da terra.

Para ele, um agente, quando decide comprar terra, leva em conta as possibilidades de ganho com a especulação com a terra e as reais condições de lucratividade produtiva desta terra. Mas a decisão de compra ocorre em função da comparação da taxa de retorno da terra, que inclui os ganhos produtivo e especulativo da terra,

com uma taxa média de retorno da economia. Neste sentido, para Sayad, é o mercado financeiro que acaba determinando a demanda por terras, e portanto o seu preço.

A evolução da média do preço da terra do Brasil (gráfico 1), para o período que vai desde 1970 até o final dos anos oitenta confirma a proposição de Sayad. No primeiro período, de 1970 a 1977, as possibilidades produtivas, aliadas aos baixos retornos nos mercados especulativos, são suficientes para explicar o movimento ascendente do preço da terra. No período de 1977 a 1983 as expectativas produtivas são relativamente baixas, os ganhos no sistema financeiro são oscilantes, e os preços da terra apresentam uma tendência à queda. O último período (1984 a 1989), marcado por uma política econômica errática, apresentou concomitantemente movimentos oscilatórios do preço da terra agrícola. No primeiro sub-período de 1984 a 1985, o crescimento das exportações agrícolas, aliado à falta de alternativas no mercado financeiro, elevou o preço da terra. Durante o Plano Cruzado (1986), a inexistência de alternativas de aplicação no mercado financeiro, aliada às expectativas de ganhos produtivos elevados, deslocou os recursos dos aplicadores para ativos reais, criando condições para um acentuado aumento dos preços de imóveis urbanos e rurais. Em seguida os preços apresentaram tendência à queda, face ao alto retorno das aplicações financeiras e devido às perspectivas pessimistas quanto à performance da agricultura. Mas o período de risco de hiperinflação em 1989, que acarretou uma pequena elevação

do preço da terra, não pode ser deduzido a partir da proposta de Sayad.

Apesar da contribuição de Sayad permitir a interpretação dos principais movimentos do preço da terra no Brasil, ela apresenta duas ordens de problemas. A primeira, mais geral, refere-se ao conceito de especulação utilizado, que na realidade reflete a particular visão que ele tem do sistema capitalista. Para Sayad(1982:95) os processos de ganhos especulativos podem ocorrer em alguns momentos, nos quais os agentes demandam ativos de reserva de valor em alguns mercados, como alternativa aos resultados econômicos produtivos, encarados como "normais". No nosso entender, no entanto, a especulação é elemento constitutivo normal do capitalismo. Isto é, esta é a forma geral de valorizar a riqueza no capitalismo. Na realidade, todas as decisões de aquisição de ativos são "especulativas", no sentido de que se espera ganhar, no futuro, mais do que se pagou pelo ativo, na forma de fluxos de renda e/ou na sua revenda. Para Sayad, por outro lado, está implícita uma visão de que tenderá a haver equilíbrio numa economia na qual não se especule habitualmente, e que somente quando se verificam situações de anormalidade buscam-se os ativos de reserva de valor - entre os quais se encontra a terra.

O segundo tipo de problema, que decorre do primeiro, é que ao tratar a especulação da forma como fez, sem estabelecer uma articulação clara entre a visão teórica mais geral e os determinan-

tes do preço da terra, acaba deixando de hierarquizar adequadamente esses determinantes. Daí, por exemplo, não se dar conta de que a elevação do preço da terra no início dos anos 70 não é explicada apenas pela quebra da Bolsa de Valores em 1971, como ele a interpretou, mas também foi impulsionada pelos ganhos da política de crédito rural e pelas expectativas de ganhos produtivos.

Este problema se expressa também na própria fórmula por ele utilizada, que não explicita os determinantes da taxa esperada de crescimento do preço da terra (o lado "especulativo" do preço). Na medida em que não são explicitados esses determinantes ocorre uma indeterminação do preço da terra, que passa a ser fruto exclusivamente das expectativas, - que se supõem serem subjetivas, individuais e indetermináveis. Em termos concretos, a consequência disto é que se torna muito difícil apontar tendências teoricamente explicadas, para o movimento do preço da terra.

Minha própria intervenção na discussão sobre o preço da terra encontra-se em Reydon (1984), onde, a partir da visão teórica Marxista, procurei mostrar que o preço da terra se elevou ao longo da primeira metade da década de setenta fundamentalmente em função da política de crédito subsidiado. Esta política, que concedia recursos a juros reais negativos aos proprietários de terras, acarretou elevação dos preços da terra por dois mecanismos básicos:

a) o crédito, através da modernização da agricultura, elevou a sua lucratividade;

b) a utilização da terra como aval para a obtenção do crédito elevou a demanda por terras e conseqüentemente seu preço.

Como conclusão mais geral, pude apontar, a partir de estudos econométricos, que os determinantes produtivos do preço da terra tinham perdido sua capacidade explicativa ao longo do período, fazendo com que fosse necessário analisar determinantes especulativos do preço da terra.

Mais recentemente, dois outros autores procuraram interpretar o movimento e os determinantes do preço da terra no Brasil a partir das principais conclusões de Rangel e Sayad: Egler (1985) e Brandão (1986).

Egler (1985:117) coloca que "a hipótese que será desenvolvida neste trabalho procura situar-se justamente no hiato entre estas duas concepções [Sayad e Rangel], hiato que está presente na análise do comportamento do preço da terra vis-à-vis a taxa de juros, que a nosso ver constitui a peça chave para o entendimento da dinâmica atual do mercado fundiário no Brasil". Para Egler, apenas a taxa de juros estabelecida no mercado financeiro determina a maior ou menor demanda por terras, quer agrícolas, quer urbanas. Isto decorre basicamente de sua análise,

que privilegia o caráter financeiro da demanda por terras . A evidência empírica mostra, no entanto, que em diferentes momentos do desenvolvimento da agricultura brasileira os determinantes da elevação do preço da terra foram distintos e iam além da taxa de juros; principalmente os de caráter produtivo, vinculados à própria agricultura, como ocorreu nos anos de 1984/85, quando o crescimento da economia brasileira, associado às exportações agrícolas, acarretou um crescimento do preço da terra das regiões que exploravam produtos exportáveis.

Esta limitação decorre da falta, neste autor, da formulação de um marco teórico mais geral, que pudesse explicar os motivos da utilização da terra enquanto alternativa financeira. Além disso, na medida em que sua análise empírica abrangeu o conjunto do país, deixou de captar as especificidades de cada um dos mercados de terras de diferentes localidades.

Brandão (1986), partindo de um referencial neoclássico, tem como crítica principal a Rangel e a Sayad a visão de expectativas por eles implicitamente adotada. Para ele, tanto Sayad quanto Rangel partem da visão de que as expectativas são adaptativas, isto é, que os agentes constantemente erram nas suas previsões, fazendo as correções posteriormente. Ele entende que agentes econômicos com este grau de sofisticação, que aplicam capital no mercado financeiro, não podem ter suas expectativas frustradas constantemente no mercado de terras, sem apreender a sua dinâmica.

A partir desta crítica, Brandão formula um modelo de determinação dos preços de terras agrícolas baseado no princípio de que os agentes econômicos se guiam por Expectativas Racionais para a tomada de decisões no mercado de terras. O pressuposto das Expectativas Racionais faz com que os agentes não cometam erros sistematicamente, pois por hipótese supõe que as expectativas têm uma distribuição normal, cada decisão tem um risco implícito associável a uma distribuição de probabilidade. Do nosso ponto de vista, porém, deve-se rejeitar o pressuposto das expectativas racionais adotando-se a visão de incerteza de Keynes, segundo a qual nada sabemos sobre o futuro; especificamente, não podemos associar aos eventos futuros distribuições de probabilidade, pois o futuro é absolutamente incerto¹⁷ (no sentido de não suscetível de cálculo determinístico ou probabilístico).

Em síntese, os autores até aqui estudados apresentaram deficiências de diferentes ordens, dificultando a identificação das características do mercado de terras e dos determinantes do seu preço. Além do problema dos pressupostos teóricos, a principal crítica aos estudos relaciona-se ao fato de normalmente procurarem estabelecer os determinantes do preço em mercados espacialmente muito abrangentes. Concordando com a visão de Reisel (1973), entende-se que há a necessidade de se perceber os determinantes locais que afetam os mercados específicos de terras.

¹⁷No capítulo 3 aprofunda-se a discussão das características das expectativas e a crítica às expectativas racionais.

O que se pretende mostrar, em suma, é que há uma determinação geral do preço da terra, a nível teórico, que permite estabelecer as principais variáveis a influenciar os preços, independentemente da abrangência do mercado; mas que a determinação dos preços de um mercado nacional ou regional apenas aponta a tendência média do conjunto dos agentes naquele mercado, e que, portanto, apenas pode ser percebida se se apresentar muito claramente definida. Esta constatação impõe à análise de mercados uma abrangência menor para identificar as variáveis que interferem na determinação do preço da terra.

Mas, ao se analisar um mercado específico, observa-se que em um momento de alta do preço da terra (decorrente, por exemplo, da falta de ativos alternativos no mercado financeiro), mesmo que a demanda neste mercado não se eleve, pelo fato do conjunto dos agentes (preço nacional) esperar uma elevação do preço da terra também haverá elevação de preço neste mercado. A partir desta observação empírica torna-se imprescindível para a análise dos determinantes do preço da terra a articulação dos determinantes do mercado geral com os determinantes locais.

Os estudos até aqui analisados, tanto em sua contribuição como em suas limitações, mostram-nos a necessidade de enfrentar três problemas básicos:

a) o preço da terra não decorre apenas de suas características produtivas, devendo-se levar em conta os determinantes especulativos e expectacionais;

b) no âmbito da literatura especializada não foi encontrado qualquer estudo, além daqueles que se baseiam no pressuposto das expectativas racionais, que tenha conseguido estabelecer, teoricamente e de forma articulada, os determinantes do preço da terra, levando em conta esse seu caráter especulativo e expectacional. Há, portanto, a necessidade de se construir um referencial teórico para esta problemática;

c) o referencial teórico, ao ser construído, deve estabelecer uma articulação entre os dois níveis de determinação do preço da terra: o de um ativo líquido, que se liga ao movimento mais geral da economia; e o dos mercados locais e específicos.

Com a finalidade de se buscar uma alternativa teórica para a determinação da dinâmica do mercado de terras e dos determinantes do preço da terra, procura-se analisar, no próximo item, as principais limitações da teoria marxista para este objetivo. A razão de se dar particular importância à visão marxista decorre do fato desta ter sido uma vertente teórica muito utilizada para a compreensão das questões vinculadas à terra no Brasil.

2.3. As limitações da teoria Marxista para a determinação do preço da terra¹⁸

Neste item pretende-se mostrar, a partir de uma crítica aos fundamentos da visão marxista, baseada fundamentalmente em Possas(1984), Reydon e Paolino (1988) e Possas(1989), que esta é insuficiente para a adequada compreensão da dinâmica do mercado de terras e dos determinantes do seu preço. Do ponto de vista metodológico, pode-se aceitar que seriam duas as ordens de questões para as quais a teoria marxista poderia ser utilizada quando da análise dos determinantes da dinâmica do mercado de terras e do seu preço:

a) histórica - ligada à própria constituição do capitalismo (acumulação primitiva), na qual se estabeleceu a propriedade privada da terra, condição necessária mas não suficiente para a existência do mercado de terras;

b) formação do preço da terra agrícola - a partir dos próprios escritos do Marx, segundo o qual este é determinado pela capitalização da renda da terra.

¹⁸ Este item tem como objetivo apenas demonstrar as limitações do paradigma marxista para o objeto em análise, sem, no entanto, entrar em qualquer discussão mais aprofundada do conjunto da obra de Marx.

A utilização da teoria Marxista para a primeira questão continua a ser necessária e possibilita uma compreensão adequada da problemática agrária mais geral. Mas no que se refere à outra, pode-se mostrar que a teoria marxista é insuficiente.

Quanto aos determinantes do preço da terra, Marx (1971:891) assume de início que sua interpretação não atende às necessidades de uma análise que inclua as questões referentes ao caráter especulativo e expectacional do preço da terra. Nas palavras de Marx (1971:891): "no estudo que segue sobre o preço da terra abstraímos de todas as oscilações da concorrência, de todas as especulações e ainda da pequena propriedade fundiária quando a terra constitui o instrumento principal dos produtores, tendo eles por isso de comprá-la a qualquer preço"(grifo nosso) .

Portanto, Marx explicita que sua análise visa identificar os determinantes estruturais do preço da terra, não levando em conta nem o caráter expectacional associado à sua determinação, nem as características da concorrência neste mercado. Para ele, portanto, o preço da terra se eleva a partir da: a) queda da taxa de juro do conjunto da economia, b) elevação do juro do capital aplicado ao solo, c) elevação da própria renda da terra.

Finalmente, poderia ser cogitada a utilização da teoria Marxista para a formulação de um novo referencial teórico. No

entanto, isto requer que nela se encontre elementos que contribuam para a explicação de variáveis cruciais de nosso objeto. Como visto, entende-se que o preço da terra é determinado fundamentalmente a partir das expectativas quanto aos ganhos futuros dos agentes e do caráter especulativo com que a terra é adquirida. Segundo Reydon e Paolino(1988:6), "Marx não tratou em sua obra o efeito que as expectativas futuras têm sobre as decisões presentes".

Na realidade, Marx buscava construir um aparato teórico com o qual ele pudesse compreender o movimento geral do capitalismo, daí ter dispensado conceitos que levam em conta as ações individuais. Por outro lado, a tradição do conhecimento científico do século XIX procurava estabelecer leis gerais e objetivas para a compreensão da realidade. Segundo Possas(1989:3) "Trata-se da idéia, tão presente nos clássicos e em Marx, mas tão distante de grandes pensadores do século XX como Keynes e Schumpeter, de que o sistema econômico capitalista estaria sujeito a leis de tendência (de movimento e transformação, ou meramente de reprodução), de natureza inteiramente objetiva, que se impõem cegamente aos agentes individuais; ou ainda, de que estes últimos nada mais fazem do que cumprir, independentemente de sua vontade, leis ou determinações que não são capazes de afetar suas ações". Isto é, este tipo de formulação teórica, ao partir do pressuposto de que se trata de estabelecer leis gerais e de que estas determinam as ações individuais, não ~~não~~ é suficiente para apreender a dinâmica real do

capitalismo, na medida em que este é fruto das decisões empresariais sob incerteza.

Mesmo a concorrência intercapitalista, que é para Marx o motor do progresso técnico, atua na forma de uma lei geral que garante o "desenvolvimento das forças produtivas capitalistas". De acordo com Possas(1984), Marx não tratou da dinâmica econômica capitalista na forma de pluralidade dos capitais, daí não apreender esta faceta da realidade de vital importância para a determinação do funcionamento dos mercados, onde os diferentes capitais se contrapõem através da concorrência.

Ao comentar a visão de Marx, Possas(1984:70) afirma que:"concorrência e preços são vistos neste enfoque sob o signo de reprodução global do sistema econômico, de forma tal que os preços são preços de reprodução e a concorrência o mecanismo que as confirma tendencialmente". Segundo Possas(1989), esta é uma das visões de concorrência presentes em Marx, que inclusive apresenta contradições com outras, também presentes em sua obra.

Portanto, para se tratar da dinâmica do capitalismo há necessidade de se compreender as relações entre os capitais no âmbito dos mercados, que se expressa na concorrência dos múltiplos capitais. Como diz Possas (1984:47), "não se pode reduzir a dinâmica do capitalismo ao capital em geral nem por um

desenvolvimento dialético nem por uma construção lógico-dedutiva". Assim, pode-se concluir que a obra de Marx, ao trabalhar com o estabelecimento de leis gerais, não é suficiente para o tratamento da dinâmica dos mercados, quer na sua forma global, quer nas suas diferentes estruturas.

A compreensão da dinâmica do mercado de terras e dos determinantes do preço da terra requer, desta forma, um referencial teórico alternativo. Mais do que isto, a partir da inexistência de um paradigma que possa dar conta do conjunto destas questões, faz-se necessário construir o referencial teórico através da combinação de diferentes abordagens teóricas. Como sugere Dow (1985), isto deve ser feito explicitando a metodologia adotada, ou seja, os pressupostos teóricos e a própria visão de mundo dos autores. Neste processo, as teorias devem ser combinadas de forma crítica, para evitar o ecletismo. A partir destes pressupostos passa-se a apresentar a visão teórica a ser adotada para o presente estudo.

3. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS PARA A ANÁLISE DOS DETERMINANTES DO PREÇO DA TERRA AGRÍCOLA

Neste capítulo apresenta-se uma formulação teórica, com base nas interpretações Pós-Keynesianas, que sirva de referência básica para a compreensão dos determinantes do preço da terra agrícola. A escolha desta visão decorre de se observar, na revisão bibliográfica do item anterior, que os estudos disponíveis normalmente não têm tratado de forma adequada uma variável central dos determinantes do preço da terra agrícola e da dinâmica do mercado de terras: as expectativas, incluindo seus componentes especulativos, como elemento central da formação dos preços.

Inicialmente apresenta-se a visão a ser adotada quanto às características gerais do capitalismo, basicamente com o objetivo de estabelecer as principais diferenças com os autores previamente criticados. Em seguida, procura-se mostrar que, diante da incerteza vigente no capitalismo, os agentes econômicos têm expectativas condicionadas frente ao futuro, guiando-se frequentemente por critérios convencionais e pelo estabelecimento de instituições que vêm a favorecer a estabilidade do sistema econômico. A importância que a moeda assume nas decisões dos agentes econômicos é ressaltada, assim como a natureza financeira destes, considerando-se que os agentes econômicos mantêm a sua riqueza na forma de um portfólio composto de diferentes ativos. Finalmente definem-se os atributos

gerais de um ativo, com o objetivo de estabelecer a determinação teórica do seu preço. O último item procura mostrar a relação existente entre as características do mercado e da concorrência e os determinantes do preço do ativo.

3.1. Características essenciais da Economia Capitalista como economia monetária

O referencial teórico aqui proposto tem como primeiro pressuposto o de que se aplica a economias onde há um mercado de terras consolidado e que tenham uma "economia empresarial". Considera-se de forma geral que um mercado de terras consolidado é aquele no qual há títulos de propriedade, aceitos pelo conjunto dos agentes econômicos, em troca de dinheiro. Estas economias, além disso, devem ter as características das "economias empresariais", como Keynes(1933:63-64) as definiu.

Para Keynes, o aspecto mais importante da economia empresarial está no fato de ser uma economia monetária generalizada, onde todas as transações e os cálculos capitalistas podem ser expressos em uma moeda. Nas palavras de Keynes(1933:89) "A firma negocia tudo em termos de dinheiro. Seu objetivo é finalizar com

mais dinheiro que aquele que tinha no começo. Este é o caráter essencial de uma economia empresarial".

Minsky(1975) estabelece que nas economias capitalistas contemporâneas o elemento vital é a existência de mercados financeiros sofisticados. Nestas existem Bolsa de Valores, mercado financeiro e bancário, nos quais os agentes procuram valorizar seus capitais. Como afirma Minsky(1975:72) explicitamente: "o paradigma relevante para a análise de uma economia capitalista não é a economia do escambo; o paradigma relevante é o sistema com uma City ou uma Wall Street onde ativos retidos, assim como as transações correntes, são financiados por dívidas".

O segundo pressuposto, que decorre do primeiro, consiste na noção de que as economias capitalistas são estruturalmente instáveis. Como diz Possas(1987:35/36): "A idéia básica é que a economia capitalista é fortemente sujeita a flutuações na renda e no emprego (...) decorrentes essencialmente da instabilidade do estado de confiança - ou inversamente, da incerteza -sob o qual as decisões capitalistas de investir necessariamente são tomadas".

Neste ponto, compartilha-se da visão de Keynes(1970) de que na economia capitalista há uma incerteza irreduzível frente ao futuro¹⁹. Os portadores de riqueza, no afã de ampliá-la ou mantê-

¹⁹ Esta particular visão quanto à incerteza caracteriza de forma marcante a posição dos autores Pós-Keynesianos, isto é, no capitalismo a incerteza é radical, não sendo possível quantificá-

la, precisam encontrar formas para isto, apesar da incerteza frente aos acontecimentos futuros.

Portanto, a incerteza é um dado essencial da realidade que estabelece algumas características centrais das economias capitalistas e rege o conjunto das decisões dos portadores de riqueza. Para se defender dela, eles aplicam em diferentes ativos com diferentes graus de liquidez, mas fundamentalmente contam com um ativo que mantém a riqueza ao longo do tempo, que é a moeda; este aspecto será retomado logo adiante.

O problema da presente formulação é que ela parece levar a uma indeterminabilidade dos eventos econômicos, na medida em que os agentes decidem de forma subjetiva, segundo suas expectativas, procurando se proteger do futuro incerto. O próprio Keynes (1970:149) responde a esta questão, quando se coloca a seguinte pergunta : como agem os homens racionais e econômicos numa economia instável? "Na prática temos geralmente concordado em recorrer a um

la. Para explicitar esta diferença com os economistas da vertente das expectativas racionais, Davidson (1982/83: 185) mostra que para a possibilidade de associação de probabilidade a eventos do mundo real, há a necessidade de que este seja estacionário. "A expectativa média dos resultados futuros determinada em qualquer momento no tempo não será persistentemente diferente da média temporal dos resultados apenas se o processo estocástico for ergódico" (grifo no original). Na medida em que as situações econômicas do mundo real ocorrem no tempo histórico, este é um mundo não ergódico, portanto não passível de previsões baseadas em distribuições de probabilidade. O conceito de Shackle(1955) de decisões cruciais, acrescido da idéia de que as decisões são criativas e autônomas é condição suficiente para afirmar que o mundo das decisões econômicas é não ergódico.

método que é , na verdade, uma convenção. A essência desta convenção - embora ela não se apresente sempre sob uma forma tão simples - reside em supor que a situação existente nos negócios continuará por tempo indefinido, a não ser que tenhamos razões concretas para esperar uma mudança". Em outra passagem do mesmo capítulo, afirma que o "método convencional de cálculo acima indicado será compatível com um alto grau de continuidade e estabilidade em nossos negócios, enquanto pudermos confiar na continuação da convenção". Apesar de normalmente explicitá-la apenas na forma acima, Keynes(1936:162) afirma "que a prosperidade econômica é excessivamente dependente da atmosfera política e social".

Na realidade, a convenção pode surgir através da criação de instituições, ou espontaneamente²⁰. Em outras passagens (dos capítulos 12, 18, 19 e 24 da Teoria Geral, principalmente), Keynes procurou mostrar que o Estado pode participar do estabelecimento desta convenção, ao procurar interferir na manutenção de um dado

²⁰ Vale a pena enfatizar que uma das formas da expectativa individual tornar-se coletiva ou de um grupo, convertendo-se numa convenção, foi ressaltado por Keynes (1933:172) da seguinte forma: "Por saber que a opinião individual carece de valor, procuramos voltar-nos para a opinião do resto do mundo, que talvez esteja melhor informado (...). A psicologia de uma sociedade de indivíduos cada um dos quais procurando copiar os outros, leva o que podemos denominar rigorosamente de opinião convencional". Em outra frase, Keynes (1936:203) mostra que até mesmo a taxa de juros do dinheiro é fruto da convenção: "Pode ser mais exato dizer que a taxa de juros é um fenômeno altamente convencional, do que dizer que é altamente psicológico. Seu valor atual é governado em maior medida pela visão que predomina do que pelo seu valor esperado. Qualquer nível de juro que seja aceito com suficiente convicção de que poderá ser durável será durável (...)." (grifo no original).

nível de atividades; mas é essencial que a sociedade valide as políticas econômicas.

Trabalha-se aqui com o pressuposto de que os agentes têm expectativas condicionadas pelo passado, podendo assumir a forma convencional. Ao tomarem suas decisões observam o conjunto da economia, a moeda, as instituições (lato sensu) envolvidas no seu mercado, os próprios sinais deste mercado; e por fim, por suas expectativas individuais, que podem se balizar na visão de algum grupo.

Dow (1985: 156/57) ressalta este último ponto ao dizer que se poderia estudar as expectativas segundo grupos de pessoas, pelo fato de que :

a) diferentes grupos têm diferentes hábitos, influências, etc.: p.ex. os consumidores são influenciados nas suas expectativas pela propaganda, enquanto os empresários produtivos por noticiários de certos jornais e os empresários do mercado financeiro por boatos e outros jornais;

b) o tipo de incerteza que afeta cada grupo é diferente: os empresários do mercado financeiro são muito mais afetados por surpresas do que os consumidores; enquanto os empresários produtivos são profundamente afetados pelas inovações tecnológicas;

c) as variáveis para as quais as expectativas são relevantes são diferentes de acordo com o grupo: para os trabalhadores o nível geral de preços é crucial, enquanto para os empresários produtivos as variáveis mais relevantes são as vendas do concorrente, o custo do dinheiro, etc.

Na visão Pós-Keynesiana a moeda tem um papel tão importante que às vezes ela é referida como uma teoria de uma economia monetária. A partir da incerteza vigente na economia, os agentes econômicos encontram na moeda um instrumento de preservação de riqueza flexível, isto é, conversível em outros bens sem qualquer perda (se os preços estiverem estáveis), o que exprime sua propriedade de liquidez.

Uma taxa de juros positiva surge quando os agentes comparam a perda de liquidez derivada de abrirem mão do dinheiro em troca de um ativo qualquer, desde bens de capital fixo até títulos. Isto é feito após a comparação do rendimento esperado do ativo com o prêmio de liquidez. Este é uma taxa de juros virtual e subjetiva, portanto imaginária, e sem vínculo direto com a de mercado, que cada agente econômico estabelece como sendo a do retorno implícito de reter o dinheiro. Segundo Macedo e Silva (1990:5) "é evidente que a posse de dinheiro não origina qualquer fluxo monetário de receita. Ao optar por conservar dinheiro em carteira, o agente está perfeitamente ciente de que, com esta aplicação não terá, ao fim do período, mais do que a mesma

quantidade inicial de dinheiro. Desfrutará, porém, de uma flexibilidade que teria perdido na hipótese de que houvesse trocado o dinheiro por outro ativo - sendo que esta flexibilidade poderá permitir a ele realizar, ao longo do período, aplicações vantajosas que, de início, não eram conhecidas ou disponíveis".

Na visão de Minsky(1975) em sua interpretação de Keynes, a determinação da preferência pela liquidez e portanto da demanda de moeda ocorre de forma conjunta à determinação da demanda por ativos (e de seus preços) e da taxa de juros. Mas há necessidade de se estabelecer a seqüência de determinação destas variáveis, pois existem sobre-determinações. Esta seqüência lógica de determinação, de forma implícita, foi estabelecida pelo próprio Keynes, citado por Minsky(1975:78): " Mudanças na propensão a entesourar, ou no estado de preferência por liquidez, como eu a chamei, primeiramente afetam a taxa de juros, não os preços; qualquer efeito sobre os preços será produzido como consequência última de uma mudança na taxa de juros". Portanto, as mudanças no estado de confiança da economia levam a uma maior preferência pela liquidez, que por sua vez acarreta alterações na taxa de juros do dinheiro, ao que se seguirão efeitos sobre o preço dos ativos. Mas a compreensão das articulações entre estas variáveis requer o exame do capítulo 17 da Teoria Geral de Keynes, onde ele apresenta os principais atributos dos ativos, a partir do que se podem estabelecer mais claramente os determinantes dos preços dos ativos.

3.2. O investimento em ativos e seus rendimentos

A partir da constatação de que os agentes devem decidir suas aplicações de capital sob incerteza, que se reflete num dado estado de confiança, cabe aprofundar como se dão as decisões relativas aos investimentos dos agentes.

O capitalista normalmente tem um portfólio (carteira de ativos) composto de ativos com distintas rentabilidades e graus de liquidez²¹. Tais ativos, desde os instrumentais (por exemplo: máquinas, edifícios e a terra), passando pelos financeiros (títulos, etc.), até o ativo mais líquido (o dinheiro), são adquiridos em função da expectativa que seu comprador tem de obter um retorno por detê-lo.

O portfólio de um agente econômico, formado ao longo do tempo, é fruto de diferentes decisões tomadas em diferentes momentos. Nas decisões de longo prazo, por definição, estabelece-se basicamente a divisão da riqueza do agente entre ativos que viabilizam a maximização do rendimento líquido esperado. Após a decisão em relação ao conjunto do portfólio, do qual se espera um

²¹ O próprio conceito de liquidez tem gerado controvérsia. Para os nossos objetivos, aceita-se que é um conceito relativo, portanto passível de gradação, e pode ser definido como "a capacidade de se realizar o ativo a curto prazo sem perdas" Hicks (1974:59)

máximo rendimento, deve-se decidir por seu uso no curto prazo, no qual se determinam, por definição, estabelecendo a produção, os preços e os rearranjos nos ativos líquidos.

Pode-se resumir o conjunto do portfólio de cada agente econômico como sendo composto por diversos ativos e débitos que geram fluxos de renda (positivos e negativos). Cada agente estabelece racionalmente seu portfólio, com o objetivo de maximizar os rendimentos líquidos esperados, com base nas informações de que dispõe. Para Keynes, segundo Possas(1989a:14), " a decisão racional implica manter os diferentes ativos em quantidades tais que se igualem suas eficiências marginais, inclusive a do dinheiro (taxa própria e subjetiva de juros)".

De fato, no capítulo 17 da Teoria Geral Keynes mostra que os agentes decidem pelas suas aplicações com base em um conjunto de três variáveis expectacionais que se somam, para determinar os rendimentos líquidos totais esperados com o ativo: q - fluxo de quase-rendas do ativo; c - custo de manutenção (inclusive financeiro); e l - prêmio de liquidez do ativo.

Na medida em que as principais interpretações deste capítulo são bastante divergentes, formula-se aqui uma que procura simultaneamente ser fiel a Keynes, incorporar algumas contribuições

recentes²² à sua compreensão e facilitar a posterior aplicação para o caso do ativo terra.

O preço de demanda de um ativo, abstraindo por enquanto os períodos de tempo envolvidos, é dado pela seguinte equação:

$$Pd = q - c + 1 + a,$$

onde o termo a representa a apreciação (valorização) do ativo, em termos monetários, no seu mercado spot.

Vejam os a seguir, brevemente, cada um destes atributos que proporcionam rendimentos (positivos e negativos) dos ativos.

(1) q - quase rendas

São os fluxos de rendas monetárias, deduzidos os custos operacionais, esperados pela posse de um ativo. Neste incluem-se as rendas produtivas, se for um bem de capital, ou os juros e dividendos, se for um título, ou ainda os dividendos de uma ação. A maior parte dos autores adiciona a valorização do ativo, a , que também assume a forma de fluxo de renda monetária, como parte deste atributo do ativo. Pelas especificidades do ativo terra vamos

²² Os principais autores, além de Keynes, aqui utilizados, são: Chick (1983), Minsky (1975), Davidson (1972), Licha (1989), Carvalho (1988) e Macedo e Silva (1990)

considerar este atributo a , como sugerido na equação anterior, de forma separada. Normalmente os ativos de capital: tais como instalações e máquinas, praticamente geram apenas este tipo de retorno q , aproximadamente equivalente à quase-renda Marshalliana.

As fontes de variação de q ligam-se às mudanças nas expectativas do valor monetário dos fluxos de renda que o ativo gera, durante a vigência do contrato de posse ou do período de vida útil do mesmo. São incluídos aqui todos os tipos de fluxos de renda esperados pela posse do ativo previamente à sua revenda, tais como benefícios especiais concedidos pelo Estado, rendas indiretas, etc. As variáveis que mais influenciam o valor deste atributo são a expectativa geral em relação à economia, a evolução esperada dos preços dos bens que este ativo produz e as expectativas de ganhos indiretos que o ativo possa gerar. A própria segurança de se obter estes ganhos também deve ser incorporada aqui, isto é, um agente que não tem muita segurança das quase-rendas que obterá certamente diminuirá o valor presente dos rendimentos esperados q de seu ativo, ao diminuir sua taxa de capitalização (como se verá adiante).

(2) c - custo de manutenção (carrying-cost)

Este é o custo monetário necessário para a manutenção e posse de um ativo no portfólio. Keynes formulou este atributo pensando no custo de manter ativos reais, que são adquiridos com o objetivo de revenda e que podem não ter quase-rendas associadas (como o trigo, por exemplo), mas que dispõem de liquidez, e têm custos associados à sua manutenção. No custo de manutenção (c) devem ser incluídos o custo de transação do ativo, os custos para obter informações para manter o ativo em carteira, a depreciação do mesmo e, se for adquirido através de financiamento, os custos financeiros acrescidos de uma provisão para o risco de não se conseguir saldá-lo [ver Minsky (1975:92)]

(3) 1 - prêmio de liquidez

O prêmio de liquidez é um rendimento implícito dos ativos, não constituindo um fluxo monetário²³. Como visto anteriormente, a liquidez de um ativo é determinada pela sua capacidade de se realizar no mercado "spot", com maior certeza, no prazo mais curto, sem que o ato de vendê-lo acarrete perdas. É importante observar que o prêmio de liquidez proporcionado por um ativo reflete tanto características próprias, inclusive conjunturais, do mesmo - relacionadas à organização de seu mercado secundário, entre outros aspectos - quanto as condições gerais de incerteza, e portanto de liquidez, da economia, que pode levar à maior ou menor valorização dos atributos de liquidez dos ativos.

Mantém-se aqui esta formulação original, de Keynes, em função da maior clareza que este conceito de liquidez permite, particularmente ao se associar as variações na preferência pela

²³ Nas palavras de Keynes, apud Minsky (1975:82) o prêmio de liquidez é "um potencial de conveniência ou segurança, que não é igual para ativos de diferentes tipos, apesar de que os ativos têm um mesmo valor inicial...O montante (medido em termos do próprio valor)...que eles estão desejando pagar para a conveniência ou segurança, pelo poder de possuí-lo (excluídos os fluxos de renda ou o custo de manutenção do ativo), nós chamaremos de seu prêmio de liquidez 'l'."

liquidez, decorrentes de políticas macroeconômicas, à elevação do preço do ativo terra agrícola²⁴.

(4) a - apreciação ou ganho patrimonial com a revenda do ativo

Ao estabelecer seu preço de demanda para um ativo, além dos componentes acima colocados, o agente computa também o possível ganho que obterá quando da sua revenda no mercado "spot". Este componente, que normalmente é incluído no q , aqui se explicita e é chamado de ganho patrimonial, a . Embora seu valor seja determinado ex-post, isto é, após a realização do negócio, os agentes na realidade incluem uma expectativa deste valor no preço de demanda do ativo, em função do que se espera obter na sua revenda. No caso de ativos instrumentais (produtivos) este atributo decorre da necessidade de se atribuir um valor residual de revenda após o

²⁴ Este é um componente essencial para o mercado de terras pois qualquer terra, numa economia que tem o mercado de terras estruturado, tem liquidez estrutural. Esta decorre, dos seguintes atributos da propriedade da terra: poder político que gera, o poder econômico que gera, ao fato de potencialmente gerar rendas por um prazo infinito (associado ao valor do 1), entre outros há 'and last but not least' o desejo, às vezes bucólico, que as pessoas têm de possuir terra, uma fazenda etc.. Mas há momentos nos quais todas as terras têm seus preços elevados em função de um aumento geral da liquidez conjuntural do ativo terra.

ativo já ter sido totalmente depreciado, ou seja, após a sua vida útil estimada²⁵.

3.3. A determinação dos preços dos ativos

O preço de qualquer tipo de ativo, apesar de ser genericamente determinável, deve ser analisado, em termos mais concretos, em algum locus de negócios. É na concorrência entre os agentes, ao estabelecerem seus preços de demanda e de oferta, que as expectativas se expressam²⁶. Para isso faz-se necessário agrupar²⁷ os ativos, analisando a formação de seus preços de acordo

²⁵ Um bom exemplo da necessidade desta distinção ocorre com o ativo terra, na determinação do preço de demanda das terras de fronteira, que certamente contam com um q-c relativamente baixo, num médio prazo, mas que podem ter um preço de revenda bastante mais elevado do que as rendas capitalizadas.

²⁶ Por ora os preços de oferta e de demanda serão tratados da mesma forma, na medida em que não há distinção analítica dos processos de sua formação, pois ambos são estabelecidos em função das expectativas dos agentes em relação aos ganhos futuros com o ativo. O que se está tentando mostrar são os mecanismos que levam às mudanças nos preços, que normalmente devem ocorrer tanto para os ofertantes quanto para os demandantes, na medida em que as mudanças nos preços decorrem de mudanças nas expectativas tanto de ofertantes quanto demandantes. Apenas quando do tratamento de mercados específicos, na observação da interação dos diferentes agentes na dinâmica dos mercados, a distinção será necessária.

²⁷ Por exemplo, veja-se Licha(1989), que analisou a formação de preços de basicamente três tipos de ativos, os de capital, os líquidos e o dinheiro, utilizando-se da formulação de Hicks(1974).

com as características dos mercados nos quais os mesmos são produzidos e negociados.

Como se sabe, Hicks(1974:23), propõe considerar dois tipos básicos de mercados nas economias capitalistas: os de preços fixos ("fix") e os de preços flexíveis ("flex"). Os bens com preços fixos, normalmente industrializados, têm seus preços definidos pelos produtores com base no custo total adicionado a um 'mark-up'. O tamanho deste 'mark-up' é determinado pelo poder que a empresa tem de estabelecer preços sem perder o seu mercado. Nos mercados destes bens há manutenção de algum estoque, mas normalmente a manutenção de estoques não é a forma básica de obtenção de lucros, não havendo muito espaço para a atuação de intermediários na comercialização.

Nos mercados de preços flexíveis, ou "mercados especulativos" de bens com alta liquidez, os estoques do bem são mantidos por intermediários com o objetivo de especular sobre os seus preços futuros. Portanto, nestes mercados os agentes planejam estoques, exatamente para atingir este objetivo.

Mas como se determina o preço dos ativos? Minsky (1975:89), apresenta no parágrafo reproduzido abaixo, o vínculo existente entre o caráter especulativo do capitalismo, a determina-

ção do preço dos ativos e a participação dos financiamentos nesta interação:

" A especulação fundamental da sociedade capitalista tem duas faces: a aquisição de ativos de capital e o pagamento, em dinheiro, dos débitos contraídos para o financiamento da aquisição deste ativo de capital. Se a especulação é bem sucedida, os fluxos de caixa, incluindo a apreciação dos preços dos ativos de capital resultante da aquisição do ativo, são mais que suficientes para o pagamento das obrigações da dívida contraída. Isto irá aumentar o valor do principal da firma proprietária; isto é, o valor de mercado de q_{t+1} irá aumentar mais do que o custo do investimento."

Tomando-se como referência inicial que o preço de mercado de um ativo situa-se entre o preço de demanda e o de oferta numa dada transação, e que os preços de demanda e de oferta podem, em princípio e em geral, ser calculados de forma semelhante²⁸, concentramos nossa atenção sobre a determinação do preço de demanda. O preço de demanda dos ativos é determinado essencialmente de forma subjetiva, a partir das expectativas dos agentes econômicos sobre o valor presente de seus rendimentos futuros, que pode até variar de forma drástica em prazos relativamente curtos. O elemento central desta formulação é que o conjunto dos agentes, no mercado do ativo em questão, sanciona, via preço de mercado, estes preços estabelecidos subjetivamente. Na determinação do preço de

²⁸ Para maiores detalhes vide Licha (1989:85)

demanda, como foi visto, os fatores básicos são as quase rendas líquidas ($q-c$), a liquidez e ganho patrimonial esperado. Mas se considerarmos que a vida útil do ativo abrange vários períodos, é necessário ter em conta ainda o fator de capitalização dos rendimentos futuros dos ativos. As seguintes equações reproduzem uma versão simplificada da visão de Minsky(1975), aqui adotada:

$$P_d = C(Q-C+L), \quad \text{onde } P_d = \text{preço de demanda do ativo;} \\ C = \text{fator de capitalização do ativo de capital;} \\ Q, C \text{ e } L = \text{fluxos de rendimentos esperados.}$$

O fator de capitalização C permite atualizar os rendimentos previstos para os períodos futuros em que se espera manter o ativo, razão pela qual é função inversa da taxa subjetiva de juros, ou de preferência intertemporal, associada especificamente à posse deste ativo. Assim, a taxa de capitalização é positivamente influenciada pelo grau de confiança dos agentes nas estimativas das receitas monetárias futuras do ativo, assim como pelo estado de confiança geral (baixa incerteza). Os diferentes ativos podem divergir quanto a este fator.

Minsky propõe que a relação entre os fatores de capitalização dos ativos de capital (C) e dos ativos financeiros (Cl) seja dada por um coeficiente u que reflete especificamente o grau de incerteza atribuído pelo agente às estimativas de rendimentos futuros dos ativos de capital. Assim,

$$C = u \cdot Cl \quad \text{onde} \quad Cl = \text{taxa de capitalização dos ativos financeiros;}$$

u = fator de incerteza associado ao ativo de capital, com $0 < u < 1$, sendo que quanto maior u , maior o estado de confiança (menor a incerteza).

Desta equação depreende-se que, à medida que a incerteza (sobre os rendimentos esperados dos ativos de capital) decresce e u cresce, as taxas de capitalização dos ativos de capital se aproximam da taxa de capitalização dos títulos financeiros (Cl). Se ocorre uma redução neste estado de incerteza, aumentando a confiança nas expectativas de retornos dos ativos de mais longo prazo de retorno e menor liquidez, como os ativos de capital, seus preços de demanda tenderão a elevar-se, o mesmo ocorrendo com seus preços de mercado.

A taxa de capitalização, como mecanismo de atualização dos fluxos de rendimento dos ativos de capital, é um determinante

crucial dos seus preços de demanda na perspectiva Pós-Keynesiana, na medida em que o integra com a taxa de juro do dinheiro e com a incerteza diante do futuro. O próprio Keynes não a explicitou, apesar de ter sempre apresentado seu argumento utilizando as taxas próprias de juros²⁹ como forma de capitalizar os rendimentos. Mas na apresentação de Minsky(1975) a taxa utilizada para a capitalização dos fluxos de rendimento é um indicador de como os agentes observam a instabilidade e a incerteza da economia e de como valorizam a liquidez na comparação entre ativos³⁰.

Para o objeto deste estudo, o principal a ressaltar é que o vínculo entre a taxa da juros da moeda, ou taxa básica de juros, e o preço de um ativo de capital tem a mediação do grau de confiança/incerteza específica associada àquele ativo. Assim, o preço de demanda de um ativo de capital, dados os rendimentos dele esperados, tenderá a subir com um aumento de sua taxa de capitalização (C); e este, por sua vez, poderá ocorrer tanto por uma redução na taxa básica de juros, devido à melhoria nas condições gerais da economia - o que eleva o fator de capitalização dos

²⁹ É interessante notar que Keynes foi explícito ao afirmar (Teoria Geral, pg. 241) que a terra não tem um preço futuro em termos de si mesma, mas que as taxas de juros sobre hipotecas podem ser uma proxy de sua taxa de juros própria.

³⁰ Faz-se necessário ressaltar uma vez mais que Minsky(1975) está analisando os vínculos existentes entre a incerteza expressa na demanda por liquidez e os preços de demanda de ativos de capital. Considera-se que o ativo de capital pode até ter alguma liquidez, mas não é, em geral, um ativo líquido.

ativos financeiros (Cl) - quanto por uma redução na incerteza específica associada às expectativas de rendimento do ativo considerado, - o que eleva o coeficiente u^{31} .

Por outro lado, o preço de oferta de um ativo é determinado pelas expectativas dos agentes que detêm o ativo em relação aos mesmos componentes já tratados, expressando o preço mínimo para o qual o ativo é negociado. Em momentos de crescimento da demanda, se os ofertantes não necessitam realizar seus ativos, seu poder de barganha se eleva. E nos momentos em que há ofertantes necessitando realizar seus negócios, mas a demanda se encontra restrita, o poder de estabelecer preços baixos estará com os demandantes. O preço de mercado é o resultado desta interação: os negócios se realizam se o agente demandante tem expectativas mais elevadas para os mesmos componentes que o agente ofertante, isto é, se o seu preço de demanda iguala ou excede o de oferta do ofertante potencial.

Até o presente foram abordados os determinantes dos preços dos ativos, principalmente os de capital, mas não se apresentou uma classificação específica para analisar a terra enquanto ativo. Antes de dar este passo final, cabe discutir

³¹ Esta formulação do fator de capitalização evita os problemas das formulações de Egler(1985) e de Rangel(1979), que estabelecem um vínculo direto entre a taxa de juro de mercado e o preço da terra.

brevemente a noção de escassez, um pressuposto implícito da análise dos ativos em geral. A importância desta noção está em que é a partir dela que os ativos podem gerar fluxos de rendimento positivos e maiores que a taxa de juros do dinheiro, e por isso são demandados. Mas, ao mesmo tempo, estes rendimentos são decrecentes com a quantidade do ativo em questão, igualando-os eventualmente à taxa de juros do dinheiro.

Nesta formulação, está-se pressupondo, portanto, que o rendimento líquido total dos ativos, e conseqüentemente seu preço, é decrescente com sua quantidade (isto significa que todos os ativos têm eficiências marginais decrescentes). Isto decorre do "princípio da escassez", formulado por Keynes (1936:213) da seguinte forma: "a única razão pela qual um ativo oferece uma expectativa de rendas ao longo de sua vida útil, tendo um valor agregado maior que seu preço de oferta inicial, é porque é escasso; e é mantido escasso por causa da competição com a taxa de juros do dinheiro". Esta colocação de Keynes é extremamente rica pelo fato de frisar que a escassez não é absoluta, mas é produto das relações econômicas e das decisões dos agentes econômicos.

Esta questão fica mais clara na definição de escassez apresentada por Possas (1989a:15): "um ativo rende na medida em que é relativamente escasso frente ao mercado relevante: se produtivo, na proporção da escassez do produto por ele produzido em seu respectivo mercado; se financeiro na proporção de sua quantidade

possuída relativa ao respectivo mercado "spot" e em ambos os casos sujeito a riscos crescentes".

Depreende-se pois, que os ativos terão seus preços de demanda (dado que estes são a atualização dos ganhos prospectivos $q-c+l+a$) mais elevados à medida em que sejam mais escassos³². Nunca é demais frisar que o conceito de escassez relaciona-se à utilização do ativo³³, isto é, um ativo é escasso à medida que gera rendimentos esperados menores em função dos aumentos da quantidade do ativo. Este conceito refere-se tanto à existência de ativos no conjunto do mercado, quanto ao portfólio de cada agente; isto é, quanto menos escasso um ativo, mais baixo seu preço, tanto na economia, quanto na expectativa dos agentes ao definirem seu portfólio.

A escassez, como proposta por Keynes, deve ser interpretada a partir das condições de demanda e valorização tais como percebidas pelos agentes econômicos, não sendo, portanto, decorrente das condições físicas da produção, que leva a teorias de rendimentos decrescentes do tipo neoclássico. Em primeiro lugar,

³²O princípio de escassez foi detalhadamente analisado por Licha (1989) em sua dissertação de mestrado.

³³Inclusive a única alusão de Minsky (1975:96) à escassez refere-se ao fato de que "Os Q's são o resultado da escassez do capital:".

pelo fato desta ter caráter expectacional, isto é, um ativo é escasso porque se espera uma grande demanda pelo mesmo em relação ao seu estoque existente e sua produção - em suma, em relação à sua oferta esperada - o que se aplica à terra enquanto ativo líquido. Este princípio é de suma importância para o caso da terra, como mostraremos mais à frente, porque em princípio há terra em abundância, mas a instituição da propriedade privada da terra (legislação) a torna escassa. Em segundo lugar, a escassez de um ativo de capital - como é também o caso da terra - decorre também da escassez relativa do produto por ela gerado, expresso em suas condições de mercado previstas e portanto nos rendimentos esperados associados à utilização produtiva da terra. Todas estas condições variam ao longo do tempo. Além disso, as inovações tecnológicas também exercem um papel preponderante nesta questão, podendo transformar um ativo escasso em abundante ou vice versa³⁴.

3.4. O ativo terra agrícola: os determinantes de seu preço

Com o objetivo de se estabelecer os determinantes do preço da terra agrícola, inicialmente discute-se as características

³⁴ Um bom exemplo do impacto da combinação da inovação tecnológica com as mudanças nos investimentos na abundância relativa do ativo terra pode ser observado na região de Araçatuba, em São Paulo, no início dos anos setenta. A decadência da cotonicultura, fruto do desenvolvimento de tecidos à base de fibras sintéticas, fez com que os preços da terra nesta região se reduzissem a valores irrisórios, dada a abundância da mesma.

do ativo terra e procura-se estabelecer as condições gerais nas quais a terra é um ativo. No segundo item, procura-se classificar o ativo terra a partir do espectro dos ativos existentes. No item subsequente faz-se uma primeira aproximação das características do mercado de terras e analisa-se a formação do preço da terra. Finalmente, no último item, apresentam-se as características específicas dos atributos dos ativos para o ativo terra agrícola. Estas viabilizarão a posterior análise dos determinantes do preço da terra em geral, que será desenvolvido nos itens finais deste capítulo.

A argumentação desenvolvida até o presente momento, baseada em Keynes, não discutiu, mas deixou sempre implícito, que todos os bens podem ser tratados como ativos. A terra agrícola, além de possuir características gerais de um ativo, ainda conta com as seguintes condições específicas:

- a) tem um mercado secundário constituído;
- b) é economicamente escassa.

Um mercado de terras só se forma a partir da aceitação generalizada da propriedade da terra, independentemente de sua

forma, assim como das garantias da manutenção desta forma³⁵. Portanto, se ocorrem mudanças na legislação ou nas garantias dadas à propriedade da terra³⁶, a sua condição de ativo se relativiza, fazendo com que o risco associado à sua aquisição se eleve, diminuindo tanto a sua liquidez expressa em 1 quanto a sua taxa de capitalização³⁷, reduzindo seu preço. Tanto o conjunto das terras de um país pode ter sua liquidez e sua taxa de capitalização afetadas, através de uma ameaça à forma vigente de propriedade (por exemplo, através de uma reforma agrária), quanto uma terra específica ou de uma região, se houver uma política de expropriação para a mesma.

³⁵ Tanto a existência da propriedade privada da terra quanto as formas jurídicas de seu estabelecimento são fatores que, quanto mais claramente estabelecidos e mais garantidos (legalmente, policialmente e politicamente), mais líquido tornam o ativo terra, viabilizando a existência do mercado secundário e, portanto, a sua condição de ativo. Historicamente, principalmente nas recém independentes colônias da Inglaterra, Espanha e Portugal, as Leis de Terras de meados do século XIX tiveram um papel crucial no estabelecimento do mercado de terras. Como bem mostram Cardoso(s.d.), Silva (1976), Moraes(1987), Reydon (1989) e Silva(1990), a formação do mercado de terras tem como condição necessária a Lei de Terras, mas apenas se consolida com o fim do escravismo, com a formação do mercado de trabalho, do mercado de produtos e do crédito.

³⁶ Nunca é demais frisar que se está tratando em termos expectacionais, dispensando a necessidade de mudança na legislação propriamente dita. Se os agentes acharem que mudanças podem ocorrer, o preço do ativo já se altera.

³⁷ Como visto, a taxa de capitalização tem um componente u que reflete a incerteza que os agente têm em relação a este ativo em particular. Quanto mais próximo o u estiver da unidade, maior a confiança nos rendimentos futuros do ativo.

A referência aqui tem sido a propriedade, independentemente de sua forma, pois em regiões ou países onde a propriedade não é formalmente estabelecida, mas é socialmente aceita, os negócios ocorrem normalmente, e, portanto, há um mercado de terras. Isto decorre do fato de que até mesmo a propriedade deve ser compreendida enquanto parte de uma convenção, como apresentado anteriormente.

A terra, como qualquer outro bem, pode ser um ativo porque é escassa. Escassez econômica e não somente física, como apresentado no início deste capítulo. A terra é escassa não apenas por si mesma, mas também na medida em que os produtos por ela gerados são escassos: a terra gera fluxos de renda em decorrência da escassez do produto por ela gerado.

Entretanto, o fato da terra ser praticamente irreproduzível, com elasticidade de produção e de substituição baixas, e de ser apropriada privadamente por alguns, favorece as condições para o estabelecimento de sua escassez econômica. Assim, tanto a geração de tecnologia para a elevação do rendimento físico da terra quanto, por exemplo, uma reforma agrária podem alterar o grau de escassez da terra.

3.4.1. A classificação dos ativos: as características da terra

Neste item identificam-se, a partir das obras de Hicks (1967), Minsky (1975) e Davidson (1972), os principais determinantes das especificidades dos ativos na economia. Com base nestas obras e no contexto de suas controvérsias é que se discute as características dos ativos econômicos, procurando estabelecer, a partir deles, uma classificação para o ativo terra agrícola. Com base nesta discussão, pretende-se estabelecer alguns parâmetros para o movimento mais geral do seu preço.

No debate sobre o papel dos ativos na economia têm sido propostas classificações que, embora diferentes, não são excludentes. Podem mesmo ocorrer situações nas quais um ativo venha a alterar suas características e respectiva classificação. Assim, por exemplo, alterações nas condições econômicas podem acarretar transformações na organização do mercado de um ativo que podem vir a torná-lo mais ou menos líquido. Em momentos de grande incerteza e de baixa confiança no papel do dinheiro, por exemplo, ativos menos líquidos podem substituir o dinheiro nos seus papéis de medida de valor e de reserva de valor. O próprio Keynes (1936:241), ao discutir problemas referentes à liquidez, usou como exemplo a terra, afirmando que "a terra partilhou com a moeda da particularidade de ter, em princípio, elasticidades de produção e

de substituição muito baixas, e é concebível que tenha havido na história ocasiões em que o desejo de possuir terras haja desempenhado o mesmo papel que a moeda em tempos recentes, no sentido de manter a taxa de juro a um nível suficientemente alto".

Numa primeira divisão mais geral, Hicks (1967) e Davidson (1972) apontam para a separação entre os ativos reais de capital, que são os bens de capital, e os ativos financeiros, que têm tempo de validade fixado em contrato. Nesta classificação, a terra pode ser definida como um ativo real de capital, ao ser utilizada produtivamente. Portanto, segundo esta primeira classificação, pode-se analisar a terra como um ativo de capital, sendo a ela aplicável a argumentação desenvolvida por Minsky (1975) e (1982) na verificação dos efeitos da política monetária e da preferência pela liquidez sobre o preço dos ativos.

Para estes mesmos autores, dois aspectos adicionais são essenciais na definição dos ativos e podem nos permitir outra classificação que avance na compreensão do papel da terra na economia contemporânea: a sua liquidez e o objetivo de sua aquisição³⁸.

Quanto à liquidez, Davidson (1978:408) classificou os ativos em três categorias:

³⁸ Minsky (1975) enfatiza que a escolha dos ativos de um portfólio tem como principais componentes o seu grau de liquidez e a adequação do mesmo aos objetivos do negócio.

a) totalmente líquidos: o dinheiro e os ativos que se convertem imediatamente em dinheiro;

b) líquidos: bens duráveis, ativos divisíveis que têm mercados relativamente organizados, portanto, passíveis de conversão em dinheiro sem perdas;

c) ilíquidos: ativos para os quais não há mercado secundário estruturado e que apenas realizam quase-rendas.

A partir desta classificação, parece claro que a terra, em uma economia de mercado, com um sistema financeiro minimamente organizado³⁹, pode ser classificada como um ativo líquido. Esta definição é de suma importância, pois a análise do ativo terra, como veremos, deve necessariamente levar em conta a sua dupla classificação: englobando tanto as características de um ativo de capital como as de um ativo líquido.

Podemos confirmar essa conclusão com base em Davidson(1972:87), que estabelece, de uma forma mais precisa, que um ativo para ser líquido deve atender às seguintes condições:

³⁹ Cardoso (s.d.:42), mostra que " na nova situação dos anos 1880s, durante a derrubada do sistema escravocrata brasileiro, os últimos obstáculos para a terra se transformar em uma mercadoria como outra qualquer e [para a criação de] um moderno sistema de crédito, foram finalmente superados em 1885-6".

1. que o estoque existente do ativo seja comparativamente grande em relação aos fluxos do mesmo;
2. que o ativo seja durável;
3. que o ativo possua um grande valor em relação ao seu volume;
4. que o ativo seja passível de "normatização" ;
5. que o ativo possa ser de demanda geral;
6. que ativos velhos sejam facilmente convertidos em novos;
7. que existam compradores e vendedores que garantam a continuidade do mercado.

Em outra parte da mesma obra, Davidson(1972:409) acrescenta que "os ativos líquidos são mantidos para a obtenção de fluxos esperados, incluindo qualquer ganho decorrente da liquidez do ativo num mercado "spot" numa data de realização esperada prévia ao fim de sua vida econômica útil".

Com base nesta definição, pode-se classificar a terra como sendo um ativo líquido, que pode ser adquirida para garantir um ganho ao final de algum período com sua revenda, além de eventualmente gerar fluxos de renda durante sua vida útil. No que se refere às sete condições, apenas a terceira e a sexta, que são irrelevantes para o caso da terra, não são atendidas.

A liquidez do ativo terra é assegurada, independentemente dos objetivos que o agente tenha para a sua obtenção. Como será mostrado mais à frente, o objetivo da aquisição pode afetar o tipo de terra a ser demandada, interferindo na dinâmica e no preço de terras de mercados específicos. Em suma, tanto um grande produtor de soja quanto um banqueiro, ou um pequeno agricultor de subsistência, adquirem terra porque esta gera fluxos de renda, por ser tanto um ativo de capital, quanto um ativo líquido.

É desta combinação de características, - a de ser simultaneamente um ativo líquido e um ativo de capital, parcialmente reprodutível, gerador de fluxos de quase-rendas (q) - que faz da terra um ativo especial. A análise feita em seguida, procurando identificar os principais determinantes dos movimentos do preço da terra, levará em conta estas duas características.

Entretanto, o objetivo de sua aquisição pode ser um fator adicional na determinação do preço da terra. Para Hicks (1967), neste sentido, os ativos se classificam em: a) correntes (running

assets) - que garantem as atuais necessidades de produção/financiamento do seu portador; b) de reserva - mantidos para situações de necessidades emergenciais; c) de investimento - não utilizados correntemente, nem disponíveis para emergência, apenas mantidos pela expectativa de que gerarão lucros no futuro. Contudo, na medida em que a maior parte dos ativos econômicos - inclusive a terra - pode ser classificada em vários dos itens, à primeira vista esta classificação pode tornar-se menos operativa que as anteriores.

De fato, a terra pode ser classificada em qualquer um dos três tipos acima, dependendo apenas dos objetivos do comprador. Ela pode ser: a) um ativo corrente, quando utilizado para gerar fluxos de renda (as quase-rendas); b) um ativo reserva, quando mantido para as necessidades de ampliação da produção em momentos especiais e simultaneamente para a revenda na forma de um ativo líquido; e c) um ativo de investimento, quando é mantido fora da produção para eventual venda futura. Hicks (1967:61) chega a usar a terra como um exemplo de ativo de investimento quando afirma que esta é a "que está fora do negócio de quem o mantém. A terra e os edifícios podem ser mantidos (...) porque são ativos de investimento, mesmo que sejam muito ilíquidos" ⁴⁰.

⁴⁰ A terra enquanto ativo de investimento se compara à função encontrada entre os autores marxistas de proporcionar renda de fundador.

Para o caso da terra pode valer a pena explorar esta classificação um pouco mais, pois pelo objetivo da aquisição podem-se identificar os momentos e os diferentes tipos de agentes que estão adquirindo o ativo. A terra certamente será demandada enquanto ativo corrente nos momentos de crescimento das expectativas de seus ganhos produtivos, e será demandada enquanto ativo de reserva quando a rentabilidade esperada de outros ativos líquidos estiver menor que a da terra. Além disso, essa classificação permite compreender melhor a estrutura de demanda das diferentes terras nas diferentes regiões do país: por exemplo, uma grande propriedade na 'fronteira' normalmente será demandada como ativo de investimento, podendo às vezes ser demandada como ativo de reserva, mas dificilmente será adquirida como ativo corrente. Já uma propriedade na região de Ribeirão Preto - S.P., por exemplo, será demandada para os três objetivos. Claro que esta não pode ser uma classificação rígida, mas ajuda a orientar a análise dos tipos de agentes que atuam e das variáveis a observar em cada tipo de mercado.

Esta classificação ajuda também a compreender as dinâmicas dos diferentes mercados. Assim, por exemplo, um agente que demanda a terra como ativo corrente certamente se interessa por uma dada região com alguma infraestrutura de produção e de comercialização para aquela produção. Ele mudará seu preço (de oferta ou de demanda) fundamentalmente de acordo com suas expectativas quanto às quase-rendas esperadas. Mas uma elevação da

preferência pela liquidez também elevará o preço desta terra, sendo este efeito adicionado ao anterior. Os agentes que demandam terras na fronteira agrícola, basicamente como ativos de reserva e como ativos de investimento, também levam em conta estes mesmos fatores, mas certamente priorizam os associados à liquidez, comparando seu retorno com o de outros ativos líquidos. Isto altera a dinâmica dos preços nos diferentes mercados, ao afetar o tipo de agente demandante e ofertante de terras nos diferentes mercados, mas não altera os determinantes gerais do preço da terra.

Ao caracterizar o objetivo de aquisição, diferenciando com esse critério os mercados e conseqüentemente os grupos de agentes, torna-se possível estabelecer que para alguns grupos, em certos momentos, os determinantes do preço da ^{o p.c.} estão mais claramente associados à sua qualidade de ativo de capital do que à de ativo líquido, e vice-versa. Como apontado anteriormente, Dow(1985:156) mostra que este tipo de diferenciação dos agentes por tipo de expectativas, auxilia na caracterização da estrutura dos diferentes mercados, evidenciando os tipos de variáveis que os afetam em momentos distintos.

3.4.2. Os atributos dos ativos: sua aplicação para o caso da terra.

Neste item procura-se discutir as especificidades dos atributos do ativo terra. A equação a ser adotada aqui é a mesma dos atributos dos ativos em geral, como apresentado anteriormente, procurando-se apenas identificar as características peculiares da terra.

(1) (g) - quase rendas.

Como já visto, as quase rendas consistem nos fluxos de renda que o ativo gera ao longo de sua vida útil. Neste atributo, para o caso da terra, devem ser incluídos todos os ganhos produtivos que os agentes esperam obter com a sua aquisição.

Portanto, uma terra naturalmente mais fértil ou de fácil fertilização, ou mais próxima do mercado, obterá fluxos de rendimentos q mais elevados. Mas este valor esperado dos retornos produtivos é variável, inclusive com a substituição de culturas, o que pode afetar grandemente os preços das terras de uma região.

Além dos ganhos oriundos diretamente da produção, um componente importante que também gera fluxos de rendas para o proprietário são os benefícios das políticas agrícolas. O setor agrícola conta habitualmente com políticas específicas que de uma forma ou de outra o beneficiam. No caso brasileiro as mais

importantes são: a política de crédito rural subsidiado, a política de incentivos fiscais para a implantação de projetos agroindustriais em regiões não desenvolvidas da Amazônia Legal (SUDAM) e o Proalcool, entre outros⁴¹.

Outra característica da terra consiste no fato, relativamente usual, de se arrendar terras, e o valor esperado desta renda também deve ser computado neste componente⁴². Isto diferencia o ativo terra de outros ativos produtivos, na medida em que há possibilidade de obtenção do fluxo de rendimento mesmo se o proprietário não pretende colocá-la diretamente em uso.

⁴¹ Aqui também devem ser incluídos os ganhos indiretos advindos da terra. O Nordeste brasileiro apresenta bons exemplos de como através da propriedade são eleitos representantes no Congresso que depois retribuem a eleição com favores que repercutem em ganhos monetários.

⁴² Recentemente tem havido uma intensificação da utilização do arrendamento em regiões desenvolvidas do Brasil. Isto decorre basicamente do fato de haver possibilidade de ganhos produtivos com a terra, bem como do estabelecimento de preços de oferta excessivamente elevados para os potenciais proprietários. O preço do arrendamento, que não pretendemos analisar aqui, é estabelecido no mercado, a partir de expectativas que incluem o custo de uso (Keynesiano) da terra.

(2) - (c) custo de manutenção.

O custo de manutenção da terra consiste em todas as despesas não associadas ao processo produtivo. Deve incluir os custos de transação, obtenção de informações sobre o ativo e seu mercado, depreciação e uma provisão para financiamento, se for o caso.

A terra apresenta ainda dois tipos de custos associados à sua manutenção que devem ser aqui incluídos: o imposto sobre a propriedade da terra (ITR) e o custo associado à transformação de formas precárias de posse em propriedade legalmente aceita. A importância do imposto sobre a propriedade da terra, quando efetivamente cobrado, - o que ocorre de forma extremamente precária no caso brasileiro⁴³-, é extremamente grande, pois pode tornar antieconômica a sua manutenção no portfólio⁴⁴. O custo associado à transformação da posse, ou outras formas precárias da propriedade, em título legalmente aceito, afeta de forma significativa o preço da terra⁴⁵. A falta de um título legal, aceitável por

⁴³ Vide Graziano da Silva (1982) e Vilarinho (1989) para maiores detalhes sobre os problemas de elevada subtributação e elevada evasão fiscal do ITR no caso brasileiro.

⁴⁴ A política adotada por alguns países, principalmente os europeus, tem sido de estabelecer elevados impostos sobre a manutenção de terras para fins eminentemente especulativos.

⁴⁵ Segundo Martins (1979:69), a partir de 1870 " todo um conjunto de atividades lícitas e ilícitas tinha um preço e esse passou a ser o principal componente do preço da terra. As despesas

qualquer agente econômico, também impossibilita o acesso do proprietário da terra aos outros benefícios da propriedade, tais como o crédito subsidiado, reduzindo seu preço.

O componente c inclui ainda os custos de financiar os débitos correspondentes. Um agente que obteve um financiamento para uma atividade agrícola qualquer terá este custo como um componente do cálculo dos rendimentos líquidos do seu portfólio. Muitas vezes, a elevação dos juros destes débitos não afetam diretamente o preço da terra, mas afetam o conjunto do portfólio dos agentes, desequilibrando-o⁴⁶.

realizadas com subornos, demarcações, tocais a posseiros intransigentes, pagamentos a topógrafos e jagunços constituíam o fundamento do preço que a terra adquiria através do grileiro". Em nota de rodapé relativo a este trecho, Martins afirma que "a etapa de formalização da apropriação capitalista da terra era, e continua sendo, objeto de conflitos...". É portanto necessário, para o caso brasileiro, incluir-se neste componente o custo que os proprietários de terras têm para a manutenção de entidades que lutam pela preservação da estrutura agrária vigente no país (por exemplo a União Democrática Ruralista-UDR).

⁴⁶ Um bom exemplo disso, no Brasil ocorreu no final do Plano Cruzado (1986), quando muitos produtores tiveram de vender suas terras, a preços bastante reduzidos, para saldar suas dívidas, porque as taxas de juros haviam se elevado em demasia. A ironia é que os que não saldaram suas dívidas depois obtiveram a moratória. Nos EUA, a valorização excessiva das terras no final dos anos 70, acoplada à maior capacidade de endividamento dos agricultores que esta permitia, fez com que no início dos anos 80, com a queda dos preços da terra e com a elevação das taxas de juros, houvesse muitas vendas de terras, em consequência do endividamento excessivo.

A terra considerada como ativo líquido, quando comparado a outros bens reais, mantidos no portfólio para este fim, tem um custo de manutenção relativamente menor. Pode-se afirmar que é em função desse custo de manutenção reduzido, podendo inclusive ser compensado por ganhos produtivos, que a terra é um ativo tão atraente.

(3) - o prêmio de liquidez (1)

O prêmio de liquidez dos ativos, assim como a terra, é um atributo que gera rendimentos implícitos associados ao grau de incerteza dos ganhos futuros, em relação ao prazo de realiação⁴⁷, ou das perdas que esta pode implicar. Como apresentado anteriormente, este atributo liga-se tanto às características próprias do ativo - por exemplo, o grau de estruturação do seu mercado secundário - quanto às condições gerais de incerteza e da preferência por liquidez da economia. A fim de facilitar a apresentação, primeiramente se argumenta porque a terra, em geral, tem elevada liquidez,

⁴⁷ Na medida em que os cálculos econômicos normalmente trabalham com prazos não muito maiores do que dez anos, a terra, com seu prazo infinito de duração, tem uma liquidez elevada. Os agentes, quando decidem adquirir uma terra, normalmente fazem seus cálculos de lucratividade para prazos não maiores do que dez anos, pois após isto não se tem muita idéia do que ocorrerá. Mas sabe-se também que a terra após este prazo continuará a gerar algum tipo de fluxo de renda: de um novo projeto agrícola, do arrendamento, da revenda, ou mesmo do lazer, ou de seu loteamento, quando (se for o caso) a cidade se aproximar.

após o que mostra-se como a liquidez em geral se altera; finalmente, apresentam-se as condições para diferentes terras terem diferentes níveis de liquidez.

O fato de a terra ter um mercado estruturado⁴⁸ e não ter prazo definido de maturação faz com que seu l seja relativamente elevado. Este valor elevado do l decorre, entre outros, do fato, também apontado por Sayad (1982:89), de que " a propriedade da terra está garantida pelo poder político de seus detentores; investir em terras, portanto, garante ao investidor parte desta proteção". Isto faz com que no Brasil, a terra tenha um l significativamente alto. Assim, as políticas que afetam a liquidez geral da terra se associam à estruturação de seu mercado. A implantação de uma política de reforma agrária, por exemplo, afeta a liquidez geral do ativo terra⁴⁹, enquanto que políticas localizadas de

⁴⁸ Como discutido no início deste capítulo, a estruturação do mercado de terras tem como condição necessária o estabelecimento de legislação ou normas aceitas pelo conjunto dos agentes que as torne passíveis de negociação. A condição suficiente para a transformação da terra em mercadoria, no caso brasileiro, foi a estruturação do mercado de trabalho, de produtos e de crédito. Para maiores detalhes vide Costa (1987), Martins (1979), Cardoso (s.d.) e Reydon(1989) entre outros.

⁴⁹ Após o anúncio do Plano Nacional de Reforma Agrária em maio de 1985, o preço da terra nua de primeira em Ribeirão Preto, SP, sofreu uma queda de 50%, enquanto as terras no Mato Grosso não tinham cotação de preços. Após a derrota do Plano, os preços se recuperaram imediatamente.

desapropriação podem afetar a liquidez das terras de regiões circunvizinhas, não diretamente afetadas pelas mesmas⁵⁰.

As variações de l serão decorrentes tanto de mudanças nas expectativas destas condições específicas do ativo e de seu mercado, quanto por interferência de variáveis macroeconômicas mais gerais. A interferência destas variáveis macroeconômicas afetam duplamente a liquidez da terra, pelo fato desta ser simultaneamente ativo de capital e ativo líquido⁵¹. A terra enquanto ativo de capital, tem seu prêmio de liquidez aumentado quando se esperam melhores condições de realização nos seus mercados e/ou quando há menor incerteza diante do futuro.

Mas ao mesmo tempo a terra, por ser um ativo líquido, também tem seu preço elevado quando a preferência pela liquidez se eleva, isto é quando a demanda por ativos líquidos se eleva. A maior demanda por ativos líquidos normalmente está associada a momentos de maior incerteza, devendo atingir os ativos em ordem decrescente de sua liquidez relativa. Certamente o primeiro ativo a ser demandado, se houver confiança nas instituições, será a moeda, elevando a sua taxa de juro. Neste momento, os agentes

⁵⁰ As experiências de desapropriação para projetos de irrigação no Nordeste brasileiro, como mostramos em Reydon (1988), faziam o preço da terra cair a níveis bastante baixos, assim que se anunciava a instalação dos mesmos.

⁵¹ Esta dupla característica faz com que, pelo menos para o caso da terra, se rejeite a proposição de Minsky (1975:81) de que os ativos necessariamente têm um "trade-off" entre a liquidez l e os fluxos q 's de renda.

começam a demandar outros ativos líquidos, inclusive a terra, após a comparação do seu retorno com o dos demais.

Esta formulação é importante, porque ajuda a explicar as diferenças dos impactos das políticas macroeconômicas na elevação do preço da terra nos diferentes mercados.

A liquidez da terra é condicionada pela estrutura fundiária da região onde o mercado se localiza. Há uma tendência de que menores áreas tenham um preço por hectare mais elevado, pelo fato das propriedades menores serem mais líquidas. A maior concentração, ou desconcentração, da terra faz com que o seu mercado tenha dinâmicas específicas. No primeiro caso, o acesso se restringe basicamente aos grandes capitais, enquanto no último haverá há maiores possibilidades para pequenos capitais, enquanto para os grandes haverá um custo adicional de aglutinação das pequenas propriedades. Em suma, a estrutura fundiária condiciona a dinâmica do mercado de terras e a sua liquidez, mas são as expectativas mais gerais que estabelecem esta dinâmica.

Finalmente, as expectativas prévias, convertidas nas aquisições de propriedades, consolidadas numa dada forma de

apropriação das terras⁵², estabelece a própria estrutura fundiária de uma dada região.

(4) (a) - O ganho patrimonial

O ganho patrimonial, como apresentado anteriormente, consiste num fluxo de renda esperado associado à expectativa de valorização quando da revenda do ativo, que para o caso da terra tem uma importância grande. É normalmente um ganho definido ex-post, em função da situação do preço "spot" do mercado específico; na realidade este componente é definido na negociação do ativo no mercado. Por exemplo, se um ofertante se encontra em situação crítica de baixa liquidez, e por isso necessita revender o ativo, normalmente ele abrirá mão do a na negociação. Ou se o demandante necessitar daquela terra específica, por exemplo para ampliar sua capacidade produtiva, este a tenderá a ser mais elevado.

⁵² Um bom exemplo disso é o mercado de Araçatuba, que pela sua forma de ocupação possuía uma estrutura bastante desconcentrada, mas que com a expansão da pecuária e a decadência da cotonicultura passou a ser altamente concentrada.

3.4.3. Características dos mercados e formação de preços

Antes de se analisar os determinantes específicos do preço da terra, cabe colocar algumas questões referentes às características gerais do mercado de terras, a partir do refero com o qual se trabalha, de que as expectativas são condicionadas, pode muitas vezes levar a atitudes conservadoras dos agentes no mercado. Como sugere Licha(1989:70), "os capitalistas tentam convencionalmente prever o que vai acontecer no mercado, o que implica prever o que acontecerá com seus concorrentes diretos". Esta idéia é baseada em Keynes, segundo o qual, pelo menos nos mercados financeiros (de títulos com liquidez), os agentes buscam conhecer a opinião média, e é com base nesta opinião, em muitos casos, que as decisões são tomadas e que são estabelecidos os preços⁵³. Claro que esta não pode ser uma média aritmética, mas sim uma média ponderada que leva em conta o poder de mercado dos agentes. Se a média das expectativas for representativa (com dispersão reduzida), esta determinará a tendência do preço; caso contrário o preço poderá estar sujeito a variações. Em qualquer

⁵³ Segundo Possas(1989a:12/13), o conceito pode ser estendido a outros mercados, além dos financeiros: "Se a incerteza é compartilhada pelos agentes e não pode ser suprimida por mais informações, e se os efeitos das decisões dos agentes afetam a todos - especialmente os que atuam no mesmo mercado -, é lógico que se busque conhecer a opinião média dos participantes dos mercados a respeito de perspectivas futuras; se tal média for bastante representativa - isto é, se a dispersão em torno a ela for reduzida - estará indicando uma convergência, e portanto uma tendência provável do mercado em termos das variáveis consideradas. A este procedimento coletivo e interativo de formação de expectativas Keynes denominou convenção".

caso, porém, a terra terá sempre um preço de mercado determinado pelo conjunto das expectativas dos agentes que atuam no mercado, havendo transações sempre que o preço de demanda de um agente exceder o preço de oferta do outro. Isto pode ser observado pelo fato de que, em qualquer região, as pessoas que atuam no mercado têm uma noção clara do seu preço, mostrando que há efetivamente um preço médio que é aceito como sendo o preço mínimo de oferta de uma dada terra⁵⁴.

Como se viu, qualquer ativo - o que engloba tanto os ativos de capital, quanto os ativos líquidos - tem seu preço de demanda determinado pela capitalização dos fluxos de renda esperados de sua aquisição ($q-c+l+a$). Um ativo de capital qualquer, representado por um típico bem de capital - máquina, equipamento, etc. - tem em geral preços rígidos, determinados através do planejamento de sua própria produção e da fixação de mark-ups, como mostrado anteriormente. Mas a terra, enquanto ativo de capital, na medida em que não é produzida, não tem preços rígidos. Com base em Hicks (1967), pode-se definir que a terra, enquanto ativo de capital, tem seu preço estabelecido num mercado de preços flexíveis. Viu-se que este tipo de mercado, também chamado de "mercado especulativo", se caracteriza entre outras coisas pelo fato de os agentes manterem estoques do bem, com o objetivo de especular

⁵⁴ Cabe ressaltar que os preços da terra agrícola coletados pela CEA/FGV e pelo IEA são obtidos na forma de um levantamento que os pesquisadores fazem junto aos corretores e fazendeiros, havendo normalmente uma convergência destes preços, o que indica ser este o preço de oferta estabelecido para aquela região, para cada tipo de terra, num dado momento.

sobre os seus preços futuros, e no geral normalmente atuam intermediários que planejam estoques para obter lucros através de sua revenda no momento apropriado.

A terra se enquadra muito bem neste tipo de definição, na medida em que os detentores de terras, independentemente do seu uso, as estocam para venda futura, quando o preço for mais atraente. Novamente, dependendo do objetivo da aquisição, pode-se diferenciá-los numa gradação: assim, todos são intermediários, mas alguns são também produtores.

Mas o fato da terra ser um ativo líquido faz com que a demanda cumpra um papel crucial na determinação de seu preço. Licha (1989:80) mostra que nos "mercados de ativos altamente líquidos os demandantes são aqueles que estabelecem as condições de mercado, pois sua concorrência determina a taxa de rentabilidade que pagarão para dispor do ativo. Os ofertantes só realizam as decisões dos demandantes, decidindo se oferecem ou não o ativo. Suas decisões são ex-post, à diferença das dos demandantes, que são ex-ante".

A partir do exposto, pode-se afirmar que a terra tem uma dupla determinação - enquanto ativo líquido e de capital - de seu preço. Como se concilia isto? A própria apresentação anterior mostra o caminho a seguir na interpretação dos determinantes do preço da terra: tanto os ofertantes como os demandantes de terras

operam num mercado de ativos líquidos de capital, com preços flexíveis, ao qual comparecem com seus preços de oferta e de demanda, determinados pelo valor presente dos rendimentos futuros ($q-c+l+a$), esperados da posse da terra, provenientes tanto de sua utilização produtiva (rendimentos líquidos $q-c$) quanto especulativa (rendimentos $l+a$). Haverá transação sempre que, para um par de participantes do mercado, o preço de demanda de um exceder o de oferta do outro.

A concorrência entre os demandantes, em diferentes circunstâncias, pode fazer com que o mercado funcione como um leilão entre os agentes, elevando os preços a níveis significativamente superiores aos inicialmente estabelecidos pelos ofertantes. Davidson (1972:309) resume de forma clara a dinâmica dos mercados de ativos líquidos, e por extensão o de terras: "bens duráveis, padronizados, não reprodutíveis, negociados em mercados spot bem organizados, são inerentemente, potencialmente objetos de especulação 'par excellence'. O valor corrente de tais ativos depende apenas do que as pessoas hoje pensam que o preço futuro spot será, enquanto o preço spot atual, amanhã dependerá (como todos sabem) do que as pessoas esperam amanhã que será o preço futuro de depois de amanhã, etc."

Isto ajuda a compreender por que em alguns momentos é o conjunto das terras que têm seus preços elevados, enquanto em outros só algumas terras têm seus preços muito elevados. Quando o

conjunto dos participantes têm suas expectativas elevadas os preços se elevam, mas quando por alguma razão específica há uma elevação da demanda de algum tipo de terra, apenas os preços dessas se elevam. Isto também explica a possibilidade de entrada de grandes grupos econômicos em regiões até então pouco exploradas, e a grande elevação dos preços que estes causam na região.

Esta distinção de origem pós-keynesiana, entre ativos líquidos e ativos de capital, tem apenas o objetivo de facilitar a interpretação analítica dos determinantes do preço da terra, uma vez que esta se diferencia de outros ativos pelo fato de sofrer dois tipos de efeitos, muitas vezes contraditórios, das mudanças no grau de incerteza da economia. Por exemplo, um aumento deste último tanto pode acarretar uma queda no preço da terra, associada à sua natureza de ativo de capital, devido ao aumento da preferência por liquidez, quando uma elevação, associada à sua natureza de ativo líquido.

3.5. A determinação do preço da terra agrícola: análise geral

Neste item apresentam-se, inicialmente, os parâmetros para a determinação do preço da terra agrícola de uma forma geral, identificando em dois momentos típicos de instabilidade econômica os principais fatores que levam às suas variações. Em seguida analisa-se, com base nestes, os movimentos do preço da terra agrícola para os dados médios do Brasil e entre as regiões do país. Isto é feito levando em conta as características antes descritas da determinação do preço da terra: a partir de sua qualidade de ativo de capital, demandado enquanto gerador de rendimentos produtivos futuros; e como um ativo líquido. Pelos dois aspectos seu preço associa-se a variáveis macroeconômicas - especialmente à taxa de juros -, enquanto só o primeiro aspecto é afetado por condições produtivas locais e específicas. Procura-se então fazer uma análise simplificada dos determinantes gerais do preço da terra no país, identificando os impactos de distintos momentos de instabilidade econômica⁵⁵.

⁵⁵ Esta análise é fundamental, pois é da interação destes determinantes mais gerais do conjunto do mercado de terras, com as condições locais que as expectativas e o próprio preço da terra são estabelecidos nos diferentes mercados. Estas condições gerais têm pesos distintos na formação dos preços nos distintos mercados.

3.5.1. As condições macroeconômicas do movimento do preço da terra

É necessário ressaltar, uma vez mais, que a análise do preço da terra deve considerar as interfaces do movimento geral da economia com os mercados de terras, associando este movimento a mercados específicos onde ocorrem os negócios, em função das expectativas específicas e locais. Este tipo de análise de cunho mais geral aqui apresentado tem, portanto, apenas o objetivo de esquematizar os movimentos gerais e não analisar os determinantes específicos do preço da terra.

A partir do exposto, pode-se esquematizar o movimento do preço da terra, em termos genéricos, segundo sua tendência em dois períodos típicos de instabilidade da economia:

(a) Período ascendente do ciclo econômico: crescimento econômico com taxas de juros declinantes.

Nesta fase, na qual as taxas de juros tendem a ser declinantes e os preços relativamente estáveis, haverá uma tendência ao crescimento do preço da terra a partir dos seguintes determinantes: o crescimento da demanda por terras, em função de expectativas de ganhos com a produção agrícola, com a política agrícola e com a redução do custo de manutenção pela redução da

taxa de juros; isto por sua vez tenderá também a reduzir taxa de juros de capitalização, aumentando o valor presente dos rendimentos esperados da terra e conseqüentemente seu preço; e o crescimento da liquidez do ativo terra, o que pode elevar a sua demanda como ativo de reserva se os rendimentos de outros ativos líquidos não estiverem muito elevados.

(b) Período declinante do ciclo: queda do nível de atividade com elevação da taxa de juros.

A mudança nas expectativas, associadas à queda no nível de atividade econômica, normalmente vem acompanhada de uma elevação das taxas de juros, em função de uma elevação da preferência pela liquidez. Esta por sua vez acarreta uma elevação na demanda por ativos líquidos. Portanto, na reversão cíclica têm-se duas tendências distintas de impactos sobre o preço da terra: um efeito declinante, associado tanto à queda nas expectativas de obtenção de quase-rendas produtivas, em função de queda no fluxo de rendimentos esperados, como à elevação dos custos de provisão para financiamento pela elevação dos juros. Esta por sua vez tende a elevar a taxa de juros da capitalização, diminuindo o valor presente dos rendimentos esperados e portanto o preço da terra; e uma possível redução na liquidez da terra, em função da elevação geral da incerteza frente ao futuro. Por outro lado, esta última provoca um crescimento da demanda por ativos líquidos, o que pode aumentar a

demanda e o preço da terra dependendo da sua posição relativamente aos demais ativos líquidos. Se o mercado financeiro não apresentar alternativas suficientemente rentáveis a terra poderá ser mais demandada, reduzindo a queda de seu preço ou até mesmo podendo elevá-lo.

Na realidade latino-americana e brasileira, deve-se incluir uma outra variável que tem um impacto muito grande nos preços dos ativos em geral: a inflação. Sem pretender entrar na discussão de suas causas, cabe apenas constatar que a sua existência certamente diminui a demanda por dinheiro em momentos de preferência crescente pela liquidez, provavelmente transferindo parte desta demanda para outros ativos líquidos. Se existência de indexação para alguns ativos faz com que a sua demanda seja mais estável, em momentos de grande instabilidade, no quais os agentes podem perder a confiança nestes indexadores, a demanda por outros ativos líquidos, tais como a terra, deve aumentar.

Nas experiências históricas de países em processo hiperinflacionário ocorreram elevações na demanda de ativos mais líquidos do que a terra. Segundo Franco (1990:68), com a hiperinflação, os agentes buscam ativos líquidos na forma de moeda estrangeira ou papéis de realização imediata, pois as terras ou os imóveis terão que ser convertidos em dinheiro, o que por si só representa um risco quando há hiperinflação.

A partir dos elementos precedentes espera-se dispor de um referencial teórico básico para relacionar as principais variáveis que afetam o preço da terra e que auxiliarão na análise dos resultados empíricos dos capítulos seguintes. Cabe frisar que este quadro teórico não pretende ser totalmente conclusivo, seja porque normalmente as variáveis interagem de forma conjunta e complexa, impossibilitando estabelecer resultados gerais, mas apenas algumas tendências, seja devido à necessidade de mediações para considerar as características específicas dos agentes e dos mercados.

3.5.2. Análise preliminar dos determinantes do preço médio da terra agrícola no Brasil

A partir desta visão mais geral sobre os determinantes do preço da terra ao longo de períodos de instabilidade econômica, será feita uma análise preliminar do movimento do preço da terra para o conjunto do país, procurando evidenciar os determinantes das expectativas dos agentes econômicos nestes mercados. Cabe lembrar uma vez mais que, na medida em que os preços da terra são coletados por município pela FGV/CEA, a informação para o Brasil não passa de uma média, com pequeno significado quantitativo para análises específicas, mas de expressivo significado em termos das expectativas que afetam o conjunto dos mercados⁵⁶.

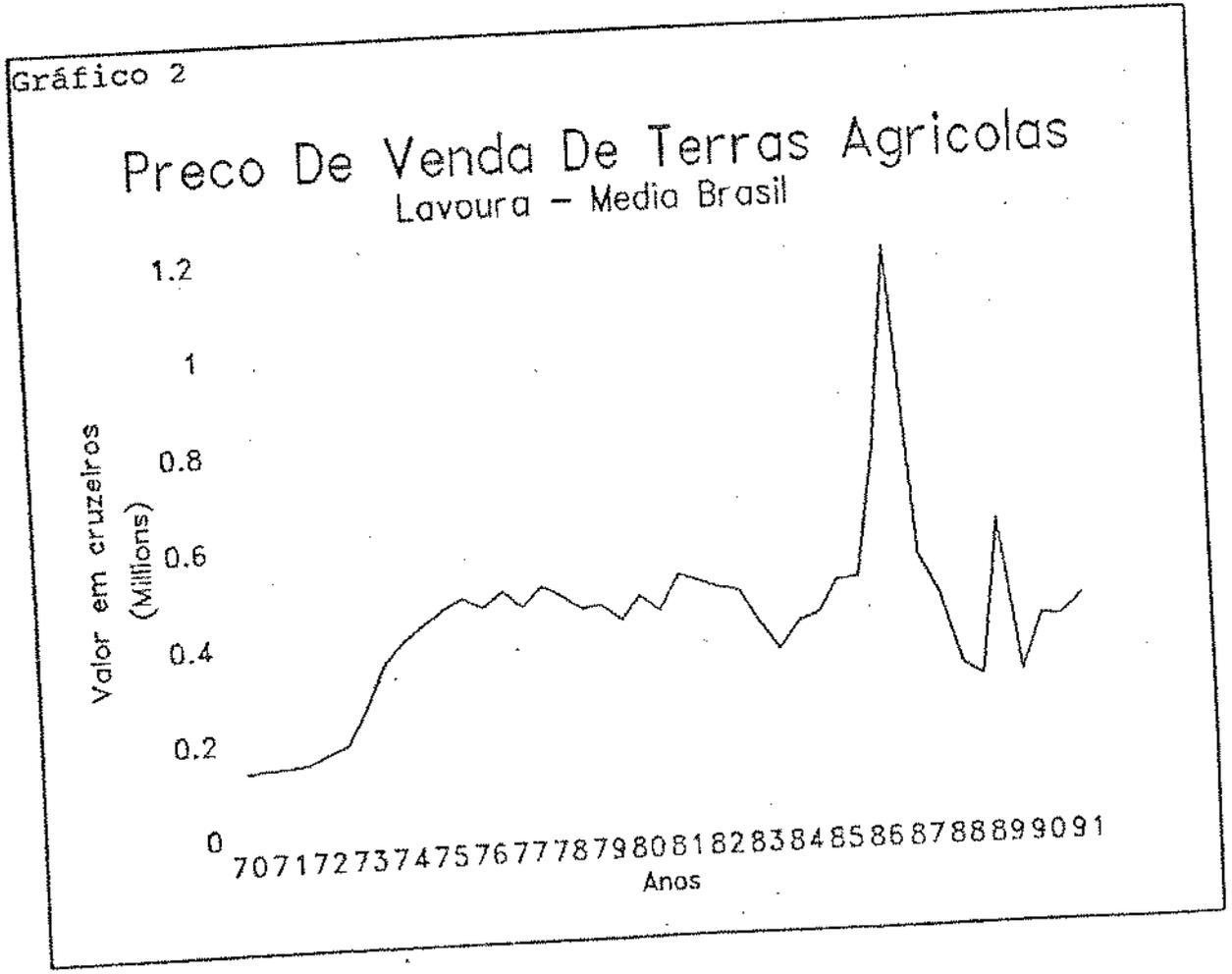
O gráfico 1, já utilizado no primeiro capítulo, mostra cinco períodos claramente definidos:

(a) Modernização da agricultura com acentuado crescimento econômico - 1970 a 1975

⁵⁶ Na realidade, este tipo de análise capta apenas os determinantes dos movimentos do preço da terra quando estes são tão fortes que afetam o conjunto das expectativas dos agentes de todos os mercados de terra do país. Quando não existem determinantes fortes, pode haver uma compensação nas tendências dos diferentes mercados, resultando em maior estabilidade do preço médio.

Período marcado pelo crescimento econômico, com expectativas otimistas para o conjunto da economia. O setor agrícola contou com especial atenção, principalmente através de volumosos recursos creditícios subsidiados. No início do período, a bolsa de valores apresentou retornos elevados, reprimindo um pouco a demanda por terras enquanto ativo líquido. Ao longo do período o preço da terra apresentou tendência à elevação.

(b) Declínio do crescimento econômico com política econômica errática -1976 a 1981



Nesta fase a economia brasileira apresentou um acentuado declínio nas taxas de crescimento, assim como um crescimento nas taxas de jüros das aplicações no mercado financeiro, basicamente em função do aumento do endividamento do Estado. Em decorrência disto o preço médio da terra apresentou um movimento errático, sem tendências claramente definidas, mantendo o mesmo patamar do final do período anterior. A demanda por terras, tanto para a finalidade produtiva quanto como ativo líquido, não acarretou aumento no preço médio da terra. No que se refere especificamente à demanda por ativos líquidos, a rentabilidade das demais aplicações financeiras mostrou-se mais elevada ao longo do conjunto do período.

(c) Crise Econômica - 1981 a 1983

A crise econômica que assolou o país neste período impactou negativamente o preço da terra por dois processos distintos: além de gerar expectativas profundamente negativas, diminuindo a demanda produtiva da terra, pôs fim a um padrão de financiamento da agricultura, existente desde 1968, pelo qual agricultura contava com jüros subsidiados (até 1980), que elevavam a liquidez da terra e viabilizavam ganhos reais não produtivos⁵⁷.

⁵⁷Em trabalho anterior, Reydon(1984), procurei mostrar como este processo ocorreu.

Neste período houve também um crescimento do endividamento do Estado que fez com que o seu giro estabelecesse um patamar elevado de taxas de juros e grande liquidez para aplicações, tornando a terra um ativo líquido menos atraente vis-à-vis os ativos de dívida pública.

(d) Recuperação através das exportações agrícolas e o Plano Cruzado - 1984 a 1986

A partir de 1984 as exportações brasileiras, em grande parte agrícolas, viabilizaram a saída da recessão profunda na qual a economia brasileira se encontrava. Tais exportações, que se dirigiram principalmente para os E.U.A., acarretaram uma mudança nas expectativas dos agentes econômicos que atuam na agricultura. Em consequência elevou-se a liquidez do ativo terra, associada aos então relativamente baixos retornos dos principais ativos líquidos e à crescente desconfiança dos agentes econômicos em relação à capacidade do governo de honrar a dívida pública, com o que aumentou a demanda de terras como ativos de reserva com consequente elevação de seus preços.

O grande "boom" do mercado de terras brasileiro deu-se no ano de 1986, com o Plano Cruzado. O preço da terra agrícola do Brasil sofreu uma elevação média de aproximadamente 140 %, em termos reais; processo este causado pela política econômica

implantada pelo governo, com congelamento dos preços, ganhos salariais reais, queda acentuada da rentabilidade de todas as aplicações financeiras, e alguma elevação dos níveis de investimento. Além disso, havia disponibilidade de recursos financeiros relativamente baratos, de grande importância para o setor agrícola. Os preços da terra em consequência se elevaram tanto pelo crescimento da demanda por terras como ativo de capital, na medida que havia um crescimento da demanda por bens agrícolas/salariais, quanto por terras como ativo de reserva e de investimento, na ausência de alternativas adequadas de aplicação, exceto em outros bens reais. Cabe registrar que a elevação dos preços do boi gordo (que também se converteu em ativo de reserva, além do crescimento da demanda de carnes) retroalimentou a elevação do preço da terra.

O fim do Plano Cruzado, no final de 1986, com reversão de todas as expectativas, acarretou queda acentuada nos preços da terra, marcando a inflexão para o próximo período.

(e) Riscos da hiperinflação - após 1987

A queda dos preços da terra após o Plano Cruzado foi gerada pela queda na demanda agregada (nos investimentos reais e nos salários reais) e pelo retorno à atividade dos mercados financeiros de curto prazo. As necessidades de financiamento do Estado garantiram um mercado para aplicação em ativos líquidos preferíveis à terra. Com a perspectiva de hiperinflação seria de se esperar que, em tese, crescesse a demanda por terras como ativo líquido. Para o caso brasileiro, entretanto, tal perspectiva provocou crescimento da demanda por terras apenas quando a insegurança nas aplicações nos demais mercados de ativos líquidos aumentou, o que ocorreu apenas no primeiro semestre de 1989 tendo havido queda no segundo semestre⁵⁸. No primeiro semestre de 1990, antes do 'Plano Collor', quando o risco de hiperinflação se elevou ainda mais, alguns agentes demandaram terras, elevando um pouco seus preços. Mas os ativos mais demandados foram os mais líquidos do que a terra. O Plano Collor, através do congelamento da riqueza líquida da economia, acarretou queda acentuada na sua liquidez. Esta, por sua vez, fez com que os negócios com terras ficassem

⁵⁸ Como mostra Costa(1989:101) " O temor de uma hiperinflação, a inquietação do mercado financeiro, sujeito à manipulação dos especuladores (caso Naji Nahas) e as medidas governamentais implantadas que obstaculizaram maiores ganhos financeiros (basicamente alterações nas regras de tributação), foram os fatores apontados como tendo sido responsáveis pelo deslocamento de capitais para o mercado imobiliário."

relativamente parados ao longo do segundo semestre de 1990, mantendo seu preço relativamente estável. Ao longo do primeiro semestre de 1991 o preço da terra voltou a se elevar. A elevação da liquidez da economia, aliada à elevada incerteza e ao descrédito em relação à segurança de manter riqueza em qualquer tipo de aplicação financeira, tem canalizado mais recursos para o mercado de terras.

4. A PROPRIEDADE DA TERRA AGRÍCOLA: algumas características atuais

Este capítulo tem dois objetivos básicos: a) fazer uma análise comparativa da participação dos diferentes tipos de capital na propriedade de terras agrícolas, que será feita a partir das realidades de alguns países (Inglaterra, Estados Unidos, Chile) para os quais se tem informações; e b) diagnosticar e quantificar a origem dos diferentes tipos de capitais na propriedade da terra no estado de São Paulo. O objetivo destes diagnósticos é evidenciar que, se a participação de um número significativo de diferentes agentes econômicos como detentores de terras faz, por um lado, o mercado de terras consolidar-se como uma alternativa rentável de aplicação de capitais, por outro, dificulta a execução de Reformas Agrárias.

O que se pretende observar no primeiro item deste capítulo é a estrutura da propriedade da terra que prevalece hoje na Grã-Bretanha, nos Estados Unidos e no Chile, países para os quais se dispõe de informações⁵⁹, para estabelecer um padrão de

⁵⁹ Cabe alertar o leitor de que estas informações são muito díspares tanto pelos objetivos das referidas análises quanto pelos métodos e resultados. Mas nos pareceu interessante incluir estes casos pois demonstram que a preocupação com a origem da propriedade é bastante generalizada e que a entrada de capitais tipicamente

comparação com o caso brasileiro. No segundo item analisa-se a propriedade da terra no estado de São Paulo, com base no cadastro dos grandes imóveis (com mais de 3000 ha) do INCRA de 1984. No item subsequente deste capítulo faz-se uma discussão dos problemas associados à implementação de reformas agrárias, especialmente para o caso brasileiro, a partir do fato da terra ser um ativo. Procura-se observar como a existência de proprietários de terras, com capitais de diferentes origens econômicas, impõe restrições a processos de reforma agrária. No anexo⁶⁰ deste capítulo apresenta-se a metodologia de classificação dos imóveis do cadastro e discutem-se as limitações dos dados utilizados.

4.1. A propriedade da terra: comparações internacionais

4.1.1. As mudanças recentes no mercado de terras da Grã-Bretanha

A Grã-Bretanha, apesar de ser um dos países do "capitalismo originário", recentemente vem observando alterações na sua

urbanos na agricultura ocorre de diferentes formas nos diferentes países.

⁶⁰ A leitura da metodologia de classificação dos grandes imóveis de São Paulo, que se encontra no Anexo, é de vital importância para compreensão das análises que se seguem.

estrutura de propriedade que apontam na mesma direção que as dos países em desenvolvimento.

Segundo Massey e Catalano (1978:140), principalmente a partir da primeira Grande Guerra, vem ocorrendo na estrutura da propriedade agrícola da Grã-Bretanha um "declínio da participação de arrendatários e o crescimento de uma identidade da propriedade da terra com outras formas de produção rural." Este declínio tem ocorrido em função da crescente aquisição de terras dos antigos proprietários de terras (a baixa nobreza, a nobreza e a Igreja) por parte de produtores, antigos arrendatários. Mais adiante, as mesmas autoras afirmam que "também deve-se perceber que um pequeno movimento na direção contrária vem ocorrendo desde 1970, quando proprietários financeiros, principalmente de instituições financeiras, vêm adquirindo terras agrícolas como um investimento de longo prazo."

Estas mudanças, segundo as autoras, têm entre outras causas a própria elevação do preço da terra ocorrida ao longo dos anos 70. As informações mais recentes sobre a propriedade da terra disponíveis, apresentadas tanto por Massey e Catalano (1978) quanto por Harrison (1981) apontam para a mesma direção: entrada de agentes de outros setores adquirindo terras como um ativo. Massey e Catalano (1978), numa tabela composta a partir de diversas fontes,

mostram a seguinte participação dos agentes econômicos total da área da Grã-Bretanha: o Estado (central, os serviços públicos, as indústrias nacionalizadas e as autoridades locais) com 4,92%; a coroa, a Igreja, as universidades e a monarquia juntas 4%; a aristocracia 31,6%; os pequenos proprietários 19,01%; os "trusts" 3,59%; as empresas não financeiras 5,15%; e as financeiras 0,89⁶¹. A observação destes dados impressiona, à primeira vista, pela quantidade de terras que ainda permanece nas mãos da aristocracia, e das formas pretéritas de poder, que somam cerca de 40% do total das terras. Consequentemente, as empresas, nas suas diferentes formas, detêm apenas cerca de 10% da área, segundo esta fonte.

As informações de Harrison(1981), que não contam com este grau de detalhamento, apresentam as seguintes participações na área total: 90,3% - indivíduos, empresas e trusts; 1,2% - instituições financeiras; e 8,5% - instituições tradicionais (Igreja, Estado, a Coroa, etc.). Os autores destacam nesses dados o crescimento da participação das empresas financeiras, que antes dos anos setenta não detinham terras.

O mesmo autor mostra (p.36) que "há uma clara ligação entre a propriedade de empresas e o tamanho da fazenda. As propriedades diretas na sua maioria são as menores, as sociedades são empregadas por empreendimentos maiores, sendo as empresas as

⁶¹ Não soma 100 % porque as fontes das autoras são distintas e porque o total da área considerada refere-se à terra agricultável, que é inferior à área total.

maiores de todas." De fato, estes dados permitem calcular as participações dos diversos tipos de propriedades, dando uma idéia da participação dos empreendimentos vis-à-vis às pequenas propriedades. Os seguintes tipos de propriedades têm as seguintes participações na área total da Inglaterra: a propriedade direta, 67%; as sociedades, 27,4%; as empresas privadas, 4,2% e as empresas públicas, 1,4%. Isto sugere que os dados anteriores podem estar subestimando o total de proprietários de origem urbana que detêm terras. Mas independentemente do tamanho e das participações, o que se pode concluir dos estudos apresentados é que os capitais urbanos têm-se dirigido a terras agrícolas⁶².

Para Harrison(1981:45), o fato das instituições financeiras se dirigirem a terras agrícolas decorre de "sua visão da terra como um investimento de longo prazo, em função do recente crescimento do número e do tamanho de esquemas plurianuais, tem feito com que um fluxo de dinheiro venha se dirigindo à terra em busca de um ativo com perspectivas para o futuro. Esperam-se receitas de rendas e valorização de capital, o que faz com que a terra se adapte às necessidades de se ter um passivo de longo prazo. Apesar da terra ser um investimento entre outros, de menor importância relativa no seu portfólio, as grandes compras das instituições financeiras afetam drasticamente o mercado." Portanto, mesmo na Grã-Bretanha, que ainda conta com uma grande participação de pequenos produtores

⁶² Ambos os estudos sobre a Grã-Bretanha mostram que este processo também ocorre nas cidades, isto é, a aplicação de capitais se deu tanto em terras urbanas quanto rurais.

e da aristocracia rural, entre outros, tem-se assistido à entrada de grupos econômicos urbanos no mercado de terras.

4.1.2. A estrutura da propriedade agrícola nos E.U.A.

As informações disponíveis para os Estados Unidos, apesar de serem bem organizadas, não permitem comparações diretas, por não apresentarem o mesmo tipo de detalhamento que os demais casos. A tabela 4.1. mostra que a participação das corporações, apesar de bastante pequena, sofreu um crescimento significativo entre as duas pesquisas de propriedade da terra nos E.U.A..

A partir dos negócios realizados com terras agrícolas observa-se que no período de grande crescimento do seu preço, ao longo de toda a década de 70, o número e a área das compras por parte de não fazendeiros apresentaram um pequeno, mas significativo, crescimento⁶³. A partir da acentuada queda nos preços da terra

⁶³ Até 1978 havia disponibilidade de informações que distinguiam a aquisição das terras em termos de indivíduos, das sociedades, das corporações públicas e das corporações privadas. Estas últimas adquiriram as seguintes porcentagens dos totais de terras compradas nos respectivos anos: 1972 - 9% ; 1974 - 18% ; 1976 - 17% ; 1978 - 13%. Após esta data as informações são apresentadas como na tabela 4.2.

no início dos anos 80 ⁶⁴, esta participação de agentes externos se reduz, voltando a se recuperar um pouco a partir do final da década, com a retomada dos preços da terra, como se observa na tabela 4.2. Isto parece indicar uma constante entrada de agentes externos à agricultura adquirindo terras, provavelmente com a visão

Tb.4.1 -Participação dos tipos de proprietários da terra agrícola dos EUA no total da área, 1946 e 1978.

Tipo de Proprietário	1946(a) Área	1978 n.	Área
1. Proprietário individual (b)	85,4	94,3	79,4
2. Corporações (c)	5,6	3,5	16,2
3. Outras (d)	9,0	2,2	4,4
4. Total	100,0	100,0	100,0

(a) Não há a informação para o número em 1946.

(b) Inclui os proprietários individuais, familiares, as sociedades familiares e as sociedades não familiares e as corporações familiares e as sociedades não familiares e as

(c) São as corporações familiares com menos de 10 acionistas e as outras corporações.

(d) Inclui as propriedades e proprietários que possuem terras em dois ou mais tipos de propriedades, nenhum dos quais excede o outro em área, terras públicas e terras de índios.

Fonte: Inman e Fippin (1949) e Lewis (1978)

⁶⁴ Os preços reais apresentam quedas a partir de 1981, enquanto os preços nominais vão apresentar queda apenas em 1984.

de que esta é um ativo que tende a se valorizar. Quando Wise(1989)⁶⁵ compara a terra, nos EUA, com outros ativos, mostra que entre 1972 e 1987, ela apresenta a terceira maior valorização (11,0%), sendo superada apenas pelo dólar(18,8%) e pelo ouro(11,9%).⁶⁶

4.1.3. O caso do Chile

Procurando verificar as características da classe dominante Chilena, Zeitlin e Ratcliff(1988) fizeram um estudo para analisar o grau de interação dos laços familiares, de propriedade agrícola e dos conglomerados econômicos. Puderam observar que a grande maioria dos grandes proprietários de terras, dos banqueiros e dos industriais são pertencentes às mesmas famílias. Isto indica que não há possibilidade de se distinguir os agentes econômicos pelo setor no qual realiza a aplicação de capitais, e portanto suas

⁶⁵ Este livro, chamado "Investing in Farmland" é um guia para aquisição de terras e procura mostrar que esta é um ótimo investimento em qualquer circunstância, principalmente pelo fato de gerar fluxos de renda e por manter seu valor, sendo portanto um importante hedge contra a inflação.

⁶⁶ O crescimento dos Real Estate Investment Trusts (REIT), empresas norte americanas que atuavam na construção e financiamento de residências, conjuntos habitacionais e propriedades comerciais, nos anos setenta, é uma demonstração da busca por parte dos aplicadores nos EUA por ativos reais.

ações e posições políticas também tenderão a ocorrer de forma integrada.

Tb.4.2 -Participação produtores e não-produtores no total das compras de terras agrícolas nos EUA. Alguns anos. Em %.

Anos	Produtores(a)		Não-produtores(b)		Índice do preço nom. da terra 1975 = 100
	n.	área	n.	área	
1975	66	66	34	34	100
1977	66	66	34	34	132
1980	67	73	33	27	190
1983	76	76	24	24	196
1985	75	71	25	29	170
1987	69	69	31	31	148
1990	59	57	27	33	161

(a) Além dos proprietários-produtores, inclui os fazendeiros aposentados e os antigos arrendatários

(b) Além dos não-produtores, para alguns anos inclui os proprietários ausentes do país e os outros.

Fonte: USDA (1990)

USDA (1985)

USDA (1978)

De acordo com os autores, esta realidade está presente no conjunto da América Latina, principalmente nos países de colonização espanhola, e seria a principal razão para as dificuldades em se implementar uma reforma agrária mais profunda do que a que acabou sendo implementada pelo presidente Frei no Chile nos anos sessenta.

O estudo citado foi desenvolvido utilizando-se as informações cadastrais das 1067 propriedades do Vale Central do Chile (nove províncias desde o Aconcagua até Nuble) de mais de 150 ha, coletadas em 1960/61, e os nomes dos proprietários e executivos das empresas financeiras e não financeiras do Chile. Verifica-se que 10 % dos executivos e proprietários das instituições financeiras e 5% dos executivos de empresas não financeiras constam da lista dos 132 maiores proprietários de terras. Se se utiliza a listagem dos 1067 grandes proprietários, chega-se a 24% dos executivos e proprietários financeiros com terras e a 13% dos executivos e proprietários não-financeiros. Ao se incluir os membros da família (a próxima, a secundária e a imediata), 43% entre os executivos e proprietários do setor financeiro e 36% dos executivos não financeiros tem na família alguma propriedade de mais de 150 ha.

A partir destes dados e informações, podem-se aceitar as conclusões de Zeitlin e Ratcliff (1988:181) de que: "os elementos capitalistas e agrários têm estado internamente relacionados, se

não 'fundidos', em um tão complexo padrão que nenhum deles possui uma autonomia específica ou identidade social distintiva."

Outro estudo mais recente, de Gomez e Echenique (1988), mostra que, ao longo dos anos setenta e oitenta, a entrada de grupos econômicos frutículas e ligados à silvicultura tem dinamizado extraordinariamente o mercado de terras. Segundo um corretor entrevistado, a maior parte dos que adquirem as terras são empresários, muitos dos quais estrangeiros. Neste sentido, o estudo de Gomez e Echenique, além de ratificar as tendências apontadas por Zeitlin e Redcliff (1988), apontam para sua intensificação após o golpe militar de 1973.

A partir do caso chileno, há dois tipos de implicações extremamente importantes, para se verificar no caso brasileiro:

a) A constatação de que a classe dominante é integrada, com seus representantes fazendo aplicações nos diferentes setores da economia, inclusive adquirindo terras, o que entre outros efeitos, cria maior oposição à execução de uma reforma agrária. Têm-se como um dos objetivos deste capítulo verificar, utilizando-se metodologia semelhante, se os proprietários de terras do estado de São Paulo também estão tão integrados politicamente.

b) O fim das ameaças de Reforma Agrária no Chile, a partir do golpe de 1973, consolidou o mercado de terras, tornando-o

mais fluido, permitindo que novos grupos econômicos passassem a adquirir terras nesse país.

4.1.4. Algumas informações gerais sobre a propriedade da terra no Brasil

A partir da tabela 4.3.⁶⁷ pode-se perceber que também no Brasil, apesar de pequena, a participação das Sociedades Anônimas cresceu de forma substantiva, tanto em termos de número quanto de área⁶⁸. Cabe lembrar que o que se pretende mostrar é apenas que há maior integração das diferentes formas do capital. Tanto Delgado (1985) quanto Kageyama (1986), entre outros, dispendo apenas de informações não quantificáveis⁶⁹, apontaram para esta entrada de capitais de diferentes origens na agricultura brasileira.

⁶⁷ São inúmeros os problemas de compatibilização das informações dos Censos, fundamentalmente no que se refere à definição de estabelecimento. Esta tabela, que procura apenas comparar o tipo de proprietário, não deve ser fortemente afetada por este problema.

⁶⁸ No Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA, as propriedades pertencentes às pessoas jurídicas tinham uma participação no total de 0,9% do número e 9,6% da área em 1972, e respectivamente de 1,7% e 15,5% em 1988.

⁶⁹ Estes autores, na medida que dispunham de informações exploratórias, podiam apenas mostrar que havia um número significativo de diferentes capitais proprietários de terras, na agricultura brasileira. Entretanto, as informações e o tratamento dado, não permitiam uma visão mais global da participação destas propriedades não agrícolas nos totais de imóveis ou estabelecimentos.

Tb.4.3 -Participação dos tipos de proprietários no total de estabelecimentos no Brasil. Vários anos. (%)

Anos	Individual		Condomínio(a)		Soc. Anôn.(b)		Demais (c)	
	no.	área	no.	área	no.	área	no.	área
1950	84,6	78,7	7,1	12,5	0,4	3,5	7,9	5,3
1960	86,5	85,4	4,1	7,2	0,6	3,9	8,8	3,5
1970	86,7	82,0	5,2	7,7	0,9	6,2	7,2	4,1
1975	88,2	82,4	4,1	6,4	0,8	5,6	6,9	5,6
1980	87,6	77,4	5,3	8,2	1,1	9,9	6,0	4,5

Notas: (a) Os condomínio incluem as sociedades de pessoas.
 (b) As Sociedades Anônimas incluem as Cooperativas para viabilizar a comparação no tempo.
 (c) Inclui as entidades públicas e as demais propriedades não classificadas.

Fonte: Censos Agropecuários do Brasil

Para o caso do estado de São Paulo, a mesma fonte (Censo Agropecuário) indica que as Sociedades Anônimas participavam em 1960 com 0,9% do número e 5,8% da área, enquanto em 1985 as participações foram respectivamente de 1,5% e 13,2%, indicando que no estado de São Paulo a participação das sociedades anônimas é

maior do que a do conjunto do país⁷⁰. Resultado este não esperado, pois nos anos setenta e oitenta ocorreu uma ocupação dos estados da fronteira agrícola através de empresas adquirindo terras. Dados os elevados volumes de subsídios da política de crédito e dos incentivos fiscais, houve uma verdadeira avalanche de empresas de todos os tipos na região de fronteira.

4.2. Os tipos de capitais proprietários dos grandes imóveis agrícolas no estado de São Paulo

O presente item tem como objetivo analisar a estrutura da propriedade da terra no estado São Paulo, procurando verificar quais as principais setores e subsetores de atividades econômicas de atuação dos proprietários dos imóveis. Classificou-se também, os imóveis ligados a Grupos, segundo os setores e subsetores de atuação dos mesmos⁷¹.

⁷⁰ As informações do INCRA são de que em São Paulo as pessoas jurídicas em 1978 participavam com 2,2% do número e 10,9% da área e em 1988 respectivamente 3,1% e 14,7%. Estas informações indicam que em São Paulo o crescimento da participação das pessoas jurídicas foi menor que para o conjunto do país.

⁷¹ Anexo a este capítulo apresenta-se a metodologia de classificação dos proprietários dos grandes imóveis rurais, segundo a sua natureza, origem e atividade, a seguir utilizada. Também se faz uma crítica das informações do Cadastro de Imóveis Rurais do estado de São Paulo.

4.2.1. Os grandes proprietários do estado de São Paulo⁷²

Os grandes proprietários do estado de São Paulo detêm 602 propriedades que somam 4489329,9 ha, participando com aproximadamente 0,2 % do número e 18,4 % da área dos imóveis rurais do estado segundo as Estatísticas Cadastrais de 1984, e 0,2 % do número e 22,0 % da área dos estabelecimentos do estado segundo o Censo Agropecuário de 1985. Do ponto de vista estatístico, na medida em que estes proprietários representam o conjunto dos grandes proprietários, as informações obtidas podem ser encaradas como populacionais⁷³. Estas informações, utilizadas enquanto uma amostra do conjunto dos proprietários, apesar de ser viesada por referir-se

⁷² A análise dos grandes proprietários apresenta como um problema a impossibilidade de comparação no tempo. As informações aqui utilizadas referem-se apenas ao Cadastro de 1984, tendo como objetivo mostrar que tipos de capital (setores econômicos de origem) detêm as grandes propriedades agrícolas no estado de São Paulo em um momento do tempo. Não existe qualquer outra informação disponível que permita a análise comparativa no tempo. As indicações são de que este tipo de análise de caráter mais global, que atinja o conjunto de um estado, não existe para qualquer outro país.

⁷³ Há autores, principalmente Graziano (1991), que têm levantado dúvidas quanto à fidelidade das informações do Cadastro do INCRA. Há duas ordens de problemas: a) a base dos dados é o Cadastro de 1972 e os recadastramentos não incorporam novos imóveis, apenas atualizam as informações daqueles; b) nem todos os proprietários fornecem as atualizações adequadas. Apesar das informações não espelharem a realidade de forma precisa, as mesmas permitem alguma análise e comparações, principalmente por se referirem ao conjunto dos grandes proprietários. Os possíveis erros oriundos do Cadastro do Incra, acabam por interferir na direção contrária aos objetivos do presente trabalho. Portanto, dado que o Cadastro não é adequadamente atualizado, certamente os resultados quantitativos subestimam a real participação de agentes econômicos eminentemente urbanos na propriedade da terra agrícola.

aos grandes proprietários, é estatisticamente significativa na medida em que a população dos grandes imóveis participa com praticamente 1/5 da área dos imóveis e 22% dos estabelecimentos do estado de São Paulo⁷⁴.

Como se observa na tabela 4.4., aproximadamente 35% dos proprietários e 30% da área dos grandes imóveis rurais do estado de São Paulo pertencem a pessoas jurídicas⁷⁵. A comparação destas informações com a dos demais países, indica que entre os grandes imóveis de São Paulo as pessoas jurídicas têm uma participação significativamente mais elevada. Apesar de ser uma informação bastante tênue, já atesta o grande interesse de empresas em ter no seu portfólio grandes áreas de terras em São Paulo.. Do total de grandes imóveis, 16 % pertencem a proprietários ou grupos ligados ao setor industrial ou de serviços, portanto eminentemente urbanos, referendando as informações prévias de que a terra têm participado do portfólio de diferentes setores.

Dado que o corte que classifica os proprietários em pessoas jurídicas e físicas não expressa os vínculos econômicos dos

⁷⁴ Apesar de não se fazer inferências para a população dos imóveis rurais, esta amostra é estatisticamente significativa na medida em que congrega mais de 1% do número da população e quase 1/5 da área da população. Como se dispõe da população dos imóveis rurais com mais de 3000 ha, todas as conclusões serão em relação a este conjunto.

⁷⁵ Vale a pena lembrar que todos os dados devem subestimar a real participação das pessoas jurídicas, dos grupos econômicos e dos proprietários ligados aos setores urbanos, como explicitado na metodologia.

Tb.4.4 -As grandes propriedades no Estado de São Paulo

	número	%	area(1000 ha)	%
Físicas	393	65,3	3110,8	69,3
Jurídica	209	34,7	1378,5	30,7
Total	602	100,0	4489,3	100,0

Fonte: Cadastro de Imóveis Rurais do estado de São Paulo

proprietários na profundidade necessária, classificaram-se os mesmos em diferentes grupos. A tabela 4.5. mostra a participação das três categorias nas quais foram divididos os imóveis: pertencentes a grupos econômicos, pertencentes a grupos familiares e os não vinculados a grupos. Os grupos econômicos, por definição⁷⁶, são os proprietários de imóveis que se vinculam a grupos econômicos ou cujo proprietário tem pelo menos uma empresa (pessoa jurídica), com participação fora da agropecuária. Em função desta definição estes proprietários podem ser considerados mais integrados do ponto de vista econômico, na medida que têm uma articulação com uma empresa.

Os proprietários classificados nos grupos familiares são aqueles cuja família dispõe de mais de um imóvel cadastrado e que não fazem parte de nenhum grupo econômico. Representam portanto os

⁷⁶ Vide metodologia em Anexo.

antigos proprietários, que fizeram sua riqueza através da produção ou mesmo da especulação⁷⁷ com a própria terra, sendo basicamente vinculados ao meio rural. Todos os proprietários classificados em grupos familiares, atuam apenas na agropecuária, como se observa na tabela 4.6. Por contarem com áreas expressivas de terras, com valor econômico significativo, certamente tem interesses fortes na manutenção das regras da propriedade da terra, a fim de que o valor de seu ativo se mantenha.

Os demais são os imóveis que não puderam ser classificados em um dos dois grupos⁷⁸, representando portanto os grandes proprietários autônomos. O que os diferencia dos grupos familiares é que detêm apenas uma propriedade ou são de propriedade de empresas que não se associam a grupos.

A partir da tabela 4.5, pode-se perceber que uma parcela significativa, aproximadamente 55,0% das grandes propriedades, não pertencem a grupos, isto é, são grandes proprietários autônomos. Por outro lado, estes se apropriam proporcionalmente de área

⁷⁷ Cabe ressaltar que os proprietários que tiverem uma empresa cuja atividade principal é a comercialização de imóveis rurais (Imobiliária, Colonizadora etc.) serão classificados no setor serviços, diminuindo a participação destes junto aos grupos familiares e aos não pertencentes a grupos.

⁷⁸ Aqui foram classificados todos os proprietários pessoas físicas que tinham apenas um imóvel ou cuja família não dispusesse de outro imóvel, e as pessoas jurídicas para as quais não se encontrou evidência de que exercessem outra atividade que não aquela que o imóvel rural indicava. Maiores informações, vide metodologia.

menores, somando menos de 54% da área total. Entre os grupos familiares encontram-se as maiores propriedades, pois participam com menor número de imóveis, mas têm maior participação na área que os grupos econômicos.

Uma primeira conclusão pode ser tirada: os grupos econômicos - os proprietários que atuam também em outro setor da economia -, apesar de serem em maior número que os grupos familiares, têm participação menor no total da área dos grandes imóveis, tendo portanto imóveis com áreas médias menores.

Tb.4.5 - Número e área ocupada pelos grupos entre as grandes propriedades. Est.de São Paulo.1985.

Grupos	Número	%	Área em 1000 ha	%
Econômico	149.0	24.7	1006.0	22.4
Familiar	123.0	20.4	1072.8	20.4
Não Grupos	330.0	54.9	2410.4	53.7
Total	602.0	100.0	4489.2	100.0

FONTE: Tabulações especiais do Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA(1985).

A classificação dos diferentes grupos por setor principal de atuação, na tabela 4.6., indica que a maior diversificação está entre os grupos econômicos⁷⁹. A mesma tabela mostra que a totalidade dos imóveis classificados entre os grupos familiares tem como principal setor de atividade a agropecuária. O fato de que nos imóveis rurais não classificados em grupos a atividade principal também seja a agropecuária faz com que parte significativa das grandes propriedades rurais no estado de São Paulo⁸⁰ tenha um caráter eminentemente agrário. Os itens seguintes examinarão com mais detalhes esses resultados.

4.2.2. Os grupos econômicos

Os imóveis classificados em grupos econômicos, como se viu, são aquelas cujos proprietários se vinculam a outras empresas de quaisquer dos setores econômicos. A tabela 4.6. mostra que entre os grandes proprietários de terras no estado de São Paulo os grupos econômicos têm a maior diversidade de atividades principais, sendo a maior parte deles dos setores de serviços e da agroindústria.

⁷⁹ A análise desta diversidade será desenvolvida no próximo item, dedicado aos grupos econômicos.

⁸⁰ Como detalhado na metodologia, a forma de classificação tende a superestimar os imóveis classificados entre os eminentemente agrícolas.

Segundo a tabela 4.7, os grupos econômicos com atividade principal na Agropecuária têm como subsetores principais de atuação a agropecuária, a pecuária e a agricultura. Estas duas últimas especialidades aparecem com uma intensidade bastante menor que a combinação agropecuária. Ainda a partir da tabela 4.7, cabe

Tb.4.6 - Participação dos grandes imóveis rurais de São Paulo, segundo tipo de grupo, por atividade principal do grupo. (%)

Setor princ. de Atuação (a)	Grupo Econômico		Grupo Família		Não Grupo	
	No.	Area	No.	Area	No.	Area
AGROPEC.	15	12	100	100	92. (b)	92
AGROIND.	31	31	-	-	3. (c)	3
INDUSTRIA	17	18	-	-	1	1
SERVIÇOS	37	39	-	-	4. (d)	4
TOTAL	149	1002741.0	123	1072563.0	330	24140259

Notas :

- (a) Refere-se ao setor principal de atuação do proprietário do imóvel.
- (b) Os proprietários não pertencentes a grupos que têm como setor principal de atuação a agropecuária têm as seguintes participações dos respectivos subsetores: agropecuária 94 %; agrícola 2%; pecuária 1%; reflorestamento 3%.
- (c) Os proprietários não pertencentes a grupos com atuação no setor agroindustrial têm as seguintes participações dos respectivos subsetores: açúcar e álcool 60 %; madeiras 20 %; frigoríficos e produtos alimentares com 10 % cada.
- (d) Dos doze imóveis não pertencentes a grupos com atividade principal no setor serviços, 10 são do subsetor imobiliárias, e os imóveis restantes foram classificados em outros.

Fonte: Vide metodologia

ressaltar a significativa diferença no tamanho dos imóveis pertencentes a grupos econômicos: os vinculados à pecuária têm áreas médias de quase o dobro da dos grupos vinculados à agropecuária.

A atividade de reflorestamento dos grupos econômicos é surpreendentemente nula, como se observa na tabela 4.7. Isto ocorre pelo fato de que os proprietários com reflorestamento dos grupos econômicos, fazem parte dos grupos agroindustriais classificados no subsetor de Papel e Celulose, como se observa na tabela 4.8. Ou seja, as áreas de reflorestamento com mais de 3000 ha do estado de

Tb.4.7 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de Agropecuária, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.

subsetor	Número	Área	Área Média (1000 ha)
Agrícola	3	22929,3	7,6
Pecuária	3	27564,4	9,1
Reflorestamento	0	0	0
Agropecuária	16	74512,0	4,6
Outros	0	0	0
Total	22	125005,7	5,7

Fonte: Vide metodologia

São Paulo são em sua totalidade de propriedade de grupos agroindustriais.

Pode-se perceber pela tabela 4.8. que, além da grande participação do subsetor papel e celulose, existem dois outros subsetores com altas participações nos imóveis dos grandes proprietários oriundos da Agroindústria: frigoríficos e açúcar e álcool. Esta é uma informação que pode surpreender, pois poderia não ser de se esperar que na Agropecuária mais desenvolvida do país a participação dos grupos econômicos vinculados à pecuária fosse tão grande. A área total de pastagem dos imóveis exclusivamente vinculados à pecuária ou dos frigoríficos é ainda extremamente elevada, somando 186499,5 ha (este total refere-se apenas aos que se vinculam exclusivamente à pecuária, não contando portanto as áreas de imóveis da agropecuária). Isto é, entre os grupos econômicos que detêm terras no estado de São Paulo, a pecuária ainda é uma forma extremamente importante de aplicação de capitais⁸¹. O importante papel exercido pela pecuária na propriedade dos grandes imóveis em São Paulo pode também ser atestado pela elevada área média dos imóveis dos grupos econômicos vinculados aos frigoríficos, que é praticamente duas vezes maior que a área média de qualquer outro tipo de grupo.

⁸¹ Segundo vários entrevistados, o proprietário de terra que mantém gado em sua terra já dispõe de dois ativos líquidos, num portfólio bastante seguro e rentável.

Tb.4.8 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de agroindústria, proprietários de grandes imóveis no Est.S.Paulo.

subsetor	Número	Área	Área Média (1000 ha)
Alcool	14	66639,4	4,8
Frigoríficos	15	158935,1	10,6
Produtos Alimentares	1	3605,1	3,6
Bebidas e Concentrados	2	9572,5	4,8
Oleos Vegetais	0	0	0
Madeiras	1	5534,7	5,5
Papel e Celulose	14	63332,9	4,5
Outros	0	0	0
Total	47	397619,7	6,5

Fonte: vide metodologia

A expressiva participação de grupos do setor sucro-alcooleiro entre os proprietários de grandes imóveis⁸², é também atestada na tabela 4.8. As razões para esta expressiva participação podem ser encontradas na história da constituição e expansão da agroindústria canavieira no Brasil. A produção integrada da cana e

⁸² Esta informação, naturalmente, refere-se apenas aos imóveis cujos proprietários participam de grupos econômicos com atividade principal no setor sucro-alcooleiro.

sua transformação industrial expressa na propriedade fundiária vinculada à propriedade do capital encontra sua explicação numa perspectiva histórica dada inclusive por uma intensa intervenção estatal, que é uma especificidade desta agroindústria, conforme pode ser visto em Ramos (1991). Thomás(1989) mostra que no setor agroindustrial de açúcar e álcool, em São Paulo, o processo de aquisição de terras nos anos do Proálcool (pós 1975) se intensificou. Sua análise, mostra que as usinas sucro-alcooleiras adquiriram ou mesmo arrendaram terras a fim de controlar o processo produtivo no seu todo. E esta aquisição, em lugar do arrendamento, decorre do fato de a terra ser um ativo que também se valoriza, sendo interessante mantê-lo no portfólio.

Os grupos econômicos industriais (vide tabela 4.9.), apesar de terem uma participação significativamente menor que os agroindustriais e que os do setor serviços, detém 17% dos imóveis dos grupos econômicos. A maior concentração de imóveis aparece junto a grupos com atividade principal na construção civil e na indústria de minerais não metálicos. Estas participações decorrem das atividades deste tipo de indústria, que tem um vínculo maior com terras agrícolas: a construção civil, ao adquiri-las para a construção de rodovias ou mesmo para a construção de habitações num prazo mais longo; a indústria de minerais não metálicos, por que grande parte da matéria prima para as suas atividades é obtida na mineração, integrada à atividade final dessas empresas.

Tb.4.9 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor de indústria, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.

subsetor	Número	Área ha	Área Média (1000 ha)
Eletrônico	0	0	0
Químico	1	4895,6	4,9
Metal Mecânico	1	4464,1	4,4
Metalúrgico	2	35324,3	17,6
Construção Civil	9	46511,7	5,2
Mineração	1	14063,0	14,0
Têxtil	3	14458,2	4,8
Minerais não metal.	6	47543,2	7,9
Outros	2	7053,2	3,5
Total	25	174312,4	7,0

Fonte: Vide metodologia

As áreas médias de alguns imóveis de alguns grupos industriais são, por razões desconhecidas, significativamente mais elevadas que dos demais de grupos econômicos. Não há qualquer evidência, exceto para o caso da indústria de minerais não metálicos, de que estes grupos industriais tenham adquirido estas terras por motivos diretamente relacionados com suas atividades principais, sugerindo que estas terras são mantidas com o objetivo de diversificação das atividades ou como aplicação.

Os grupos econômicos do setor serviços (vide tabela 4.10.) detêm a maior parcela dos grandes imóveis do estado de São Paulo, superando os grupos industriais e agropecuários. Entre os

grupos do setor Serviços, os que mais possuem grandes imóveis rurais são os do subsetor Financeiro, com 80 % (44) dos imóveis e com uma área média bastante elevada. Apesar da pequena participação dos grupos imobiliários (10%), a simples participação deles indica que em São Paulo, ainda há um volume significativo de terras, nas mãos de intermediários à espera de valorização para a sua revenda no futuro⁸³.

A informação de que uma parcela significativa dos grandes imóveis está no portfólio de grupos econômicos do setor serviços é uma importante indicação de que também no Brasil os grupos financeiros, como nos países mais desenvolvidos, têm colocado uma parte de seu capital no ativo terra. Apesar de não se dispor destes dados ao longo do tempo, pode-se afirmar, pela localização⁸⁴ e pelo ano do cadastramento⁸⁵ (a média do subsetor financeiro é 1983), que parte destas foram adquiridas recentemente, certamente ao longo dos

⁸³ Isto não implica que as terras nas mãos de outros agentes econômicos não estejam à espera de valorização, apenas que a existência de propriedades agrícolas pertencentes a grupos imobiliários, indica que estas estão especialmente voltadas para isso.

⁸⁴ Como se observará no próximo sub-item quanto à localização espacial dos imóveis de mais de 3000 ha no estado de São Paulo, respectivamente 15, 14 e 11 imóveis de grupos econômicos do setor Serviços localizam-se na respectivamente nas Divisões Regionais Agrícolas (Dira) do Litoral, Sorocaba e Ribeirão Preto.

⁸⁵ Apesar de não ser uma indicação muito precisa, pois os proprietários não tem obrigatoriedade de cadastrar numa data definida, os anos médios de cadastramento apontam aproximadamente se uma aquisição é mais antiga ou mais recente. O ano médio dos cadastramentos dos imóveis pertencentes a não-grupos e a grupos família é 1980, enquanto o dos grupos econômicos é 1982.

Tb.4.10 -Número e área dos imóveis por subsetor principal de atuação dos grupos econômicos com atividade principal no setor serviços, proprietários de grandes imóveis no Est.de S.Paulo.

Subsetor	Número	Área ha	Área Média (1000 ha)
Bancos	1	5208,4	5,2
Financeiras	44	328596,3	7,5
Seguros	0	0	0
Imobiliárias	5	30926,2	6,2
Transportes	2	9707,0	4,8
Outros	3	21364,4	7,1
Total	55	395802,3	7,2

Fonte: Vide metodologia

anos setenta.

4.2.3. A localização geográfica dos grandes imóveis rurais

Antes da análise da localização geográfica das grandes propriedades, cabe uma rápida introdução das características do desenvolvimento recente das regiões agrícolas do estado de São Paulo (Diras). A partir da tabela 4.11. e de outras informações, principalmente de Gonçalves et alli (1991), pode-se dividir de

forma simplificada as Diras paulistas em quatro grupos, no que tange ao grau de modernização e de dinâmica⁸⁶ da agricultura:

- a) elevado: Ribeirão Preto, Campinas;
- b) médio-alto: Marília, São José do Rio Preto, Bauru,
- c) médio-baixo: Sorocaba, Araçatuba, Presidente Prudente;
- d) baixo: Vale do Paraíba e Litoral Paulista

Os grandes imóveis rurais do estado de São Paulo estão presentes de forma mais numerosa nas Diras do Litoral Paulista, Presidente Prudente, Sorocaba, Araçatuba e Ribeirão Preto. Em termos de área ocupada há pequena alteração na ordem, que é: Litoral Paulista, Araçatuba, Sorocaba, Presidente Prudente e Ribeirão Preto. A falta de informações do Incra por Dira e/ou município tornou necessário utilizar as informações do Censo para observar a participação dos grandes imóveis no total da área das Diras.

A informação que aparece na coluna (b) da tabela 4.12., apesar de apresentar problemas, auxilia na observação da participação das grandes propriedades nas Diras e no estado. Como a informação do Cadastro do Incra é baseada na declaração dos

⁸⁶ Há um certa subjetividade nesta classificação, na medida em que se entende que a dinâmica de uma região, expressa pela maior intensidade de uso de tecnologia moderna e de aplicações de capital, depende das expectativas dos agentes quanto às possibilidades de ganhos com a agricultura.

Tb.4.11 -Porc.Estab.que utilizam tecnologia moderna em S.Paulo

Por Dira. 1985.

DIRA	TRATORES	FERT.	DEFENSIVOS	FINANCIAMENTOS
LIT.PAULISTA	8.9	36.2	40.9	6.5
VALE DO PARAÍBA	26.0	76.3	79.6	7.6
SOROCABA	26.7	64.9	68.4	17.4
CAMPINAS	39.4	85.6	80.5	17.4
RIBEIRÃO PRETO	54.2	87.2	90.3	26.3
BAURU	36.9	78.1	85.2	23.0
S.J.DO RIO PRETO	31.0	81.6	80.2	21.2
ARAÇATUBA	33.3	73.0	83.2	23.5
PRES. PRUDENTE	22.9	70.1	87.9	35.5
MARÍLIA	38.6	75.0	84.7	34.9
TOTAL	32.7	74.8	78.9	21.9

FONTE: CENSO AGROPECUÁRIO DE 1985

proprietários, em regiões como a do Litoral Paulista, onde os imóveis sob demanda judicial são muitos, há imóveis que são cadastrados por mais de 1 proprietário, elevando o número e a área dos grandes imóveis (a obtenção do registro no Incra é um importante passo na legalização da propriedade). Por outro lado, o Censo Agropecuário, ao basear a coleta de dados em informações sobre os estabelecimentos, subestima o número e a área dos mesmos em uma região como a do Litoral Paulista, porque o próprio conceito de estabelecimento pressupõe a utilização produtiva da terra. Quando a propriedade está abandonada, o que deve ser o caso de inúmeras no Litoral Paulista, não são contabilizadas, diminuindo a área e o número de estabelecimentos destas regiões. Há portanto tendência de subestimação dos dados pelo Censo e de superestimação pelo Incra, o que explica a elevada porcentagem da coluna (a/b), para o caso da Dira do Litoral Paulista.

A superestimada porcentagem de participação tanto do número quanto de área na Dira do Litoral Paulista, devido aos problemas apontados no parágrafo anterior, não impede a constatação de que os grandes imóveis aí tem uma grande participação.

Na Dira de Araçatuba, que não apresenta problemas de litígio por terras e portanto não deve ter os mesmos problemas de inconsistência, os grandes imóveis ocupam praticamente cinquenta por cento da área dos estabelecimentos. Essa é uma razão a mais para a investigação efetuada na região, analisada no próximo capítulo.

Tb.4.12 -Participação em número e área (em 1000 ha) dos imóveis rurais com mais de 3000 ha no total de estabelecimentos. Por Dira do Est. de S.Paulo.

DIRA	(a) Imóveis com mais de 3000 ha		(b) Total de estabelec.		a/b (%) n. área
	n.	área	n.	área	
LIT. PAULISTA	175	1278,3	14281	862,2	1,23 148,27
V.DO PARAIBA	34	258,2	16750	1149,2	0,20 22,47
SOROCABA	83	636,7	48627	2780,4	0,17 22,90
CAMPINAS	29	182,3	42954	2272,1	0,07 8,03
RIB. PRETO	58	325,5	30756	3425,8	0,19 9,50
BAURU	25	290,2	13976	1552,2	0,18 18,70
S.J.R. PRETO	24	488,2	43556	2469,8	0,06 19,76
ARAÇATUBA	59	870,3	19586	1815,9	0,30 47,93
PRES. PRUDENTE	94	567,2	32517	2360,2	0,29 24,03
MARILIA	21	118,5	20282	1757,3	0,10 6,74
TOTAL	602	4489,5	283295	20445,2	0,21 21,96

Fonte: vide metodologia

Pela tabela 4.11. observa-se que nesta Dira a média-baixa utilização de tratores e de fertilizantes indicam o baixo nível tecnológico, característica das regiões brasileiras que têm na pecuária de corte sua atividade principal.

As seguintes maiores participações no total dos estabelecimentos (à parte o Litoral), em termos de número, se verificam em Araçatuba e Presidente Prudente. Em termos de áreas ocupadas pelos grandes imóveis, novamente observam-se as maiores participações nas Diras do Litoral Paulista, Araçatuba, Presidente Prudente, Vale do Paraíba e Sorocaba. Em todas estas Diras os grandes imóveis rurais têm a expressiva participação de mais de 22% da área total

dos estabelecimentos. É interessante constatar que estas Diras estão classificadas entre as que têm nível tecnológico baixo e médio-baixo do estado de São Paulo.

Por outro lado, nas Diras de Marília, Campinas e Ribeirão Preto, classificadas entre as de modernidade e dinâmica elevadas e médias, as grandes propriedades têm menor participação no total dos estabelecimentos. Não é possível estabelecer uma relação precisa, pela quantidade de variáveis e pela subjetividade dos conceitos de agricultura moderna e de sua dinâmica, mas é possível apontar para a existência de alguma relação entre a participação das grandes propriedades e as variáveis acima indicadas.

4.2.3.1. A distribuição geográfica dos imóveis dos grupos econômicos

A tabela 4.13. mostra que as maiores concentrações de imóveis de grupos econômicos em termos numéricos se localizam nas Diras de Ribeirão Preto, Sorocaba e Litoral Paulista. Isto indica que os grupos econômicos têm terras tanto em Diras modernas e dinâmicas, como as de Ribeirão Preto, quanto na menos dinâmica do Litoral Paulista. As indicações são de que na realidade os grupos adquirem terras com diferentes objetivos, daí se localizarem em regiões tão distintas do ponto de vista da dinâmica econômica.

Tb.4.13 - Participação dos imóveis rurais pertencentes a Grupos Econômicos. Por Dira do Est.S.Paulo-1984

DIRA	NUMERO	% (a)	AREA (ha)	% (a)
LITORAL PAULISTA	24	16,2	181044,9	18,1
VALE DO PARAIBA	4	2,7	15205,5	1,5
SOROCABA	30	20,2	180492,1	18,0
CAMPINAS	11	7,4	52731,8	5,3
RIBEIRÃO PRETO	30	20,2	171617,6	17,1
BAURU	13	8,7	102514,2	10,2
S.J.R. PRETO	8	5,2	82604,2	8,2
ARAÇATUBA	13	8,7	113010,6	11,3
PRESIDENTE PRUDENTE	12	8,0	83203,8	8,3
MARILIA	4	2,7	20316,3	2,0
TOTAL	149	100,0	1002741,0	100,0

NOTAS: (a) A porcentagem refere-se ao total de propriedades pertencentes aos grupos econômicos.
Fonte: Vide metodologia

Na mesma tabela observa-se que em termos de área a ordem se inverte, indicando que na Dira onde a produção agrícola tem se mostrado mais rentável, e onde a terra é mais cara⁸⁷, as áreas são menores, enquanto na Dira Litoral, onde a terra é menos utilizada produtivamente, as áreas são maiores.

Quando detalhado a nível de subsetores, como na tabela 4.14., podem-se perceber mais claramente as tendências apontadas

⁸⁷ Em análise detalhada sobre o preço da terra por Dira do estado de São Paulo, Ferreira e Camargo (1987) mostram a evolução destes preços.

anteriormente acerca da ocupação espacial dos imóveis dos grupos econômicos do estado de São Paulo.

Inicialmente observa-se a grande participação dos grupos vinculados ao setor serviços, que se concentram em três Diras: Litoral Paulista, Sorocaba e Ribeirão Preto, lembrando-se que a primeira foi classificada entre as de baixo nível tecnológico, a segunda nos níveis intermediários e a terceira é a mais dinâmica. Isto evidencia que a ocupação espacial dos grandes imóveis pertencentes aos grupos do setor serviços não se associa diretamente à dinâmica recente da agricultura. Certamente os objetivos da aquisição das propriedades pelos grupos do setor serviços sejam bastante distintos. Nesta três Diras são os seguintes os números de grupos proprietários de terras do setor financeiro: Litoral Paulista, 11 (73,3 %); Sorocaba, 14 (100 %) e Ribeirão Preto, 6 (54 %). Nesta última, a mais moderna, há quatro propriedades (36 %) nas mãos de grupos imobiliários, indicando o elevado caráter especulativo que a terra tem aí, apesar de seu caráter eminentemente produtivo.

Nas regiões de agropecuária mais dinâmica, normalmente associada à agroindústria, como as Diras de Ribeirão Preto (com cana de açúcar) e São José do Rio Preto (citricultura), há uma elevada incidência de imóveis vinculados ao subsetor agroindústria e ao setor serviços, indicando que os grupos proprietários de terras nestas regiões altamente produtivas detêm terras tanto por

Tb.4.14 -Número de imóveis rurais dos grupos econômicos por setor principal de atividade e por Dira do Est.S.Paulo. 1984

DIRA	Agropec.	Agroindús.	Indúst.	Serviços	Total
LIT. PAULISTA	0	2	7	15	24
V.DO PARAIBA	0	3	1	0	4
SOROCABA	3	5	8	14	30
CAMPINAS	2	6	1	2	11
RIB. PRETO	1	15	3	11	30
BAURU	0	7	1	5	13
S. J. R. PRETO	0	5	1	2	8
ARAÇATUBA	5	4	2	2	13
PRES. PRUDENTE	8	0	1	3	12
MARILIA	3	0	0	1	4
TOTAL	22	47	25	55	149

Fonte: Vide metodologia

interesses produtivos quanto por interesses especulativos.

Pela mesma tabela observa-se uma distribuição de tipos de atividade principal por de Dira. Nas de Marília e Presidente Prudente há maior incidência de grupos econômicos do setor Agropecuário, enquanto nas Diras de Araçatuba e Campinas há grupos de todas as origens, e nas do Litoral Paulista, Sorocaba e Ribeirão Preto os grupos do setor Serviços aparecem com grande intensidade, marcando o caráter mais especulativo que a grande propriedade aí assume.

4.2.3.2. Localização dos imóveis de grupos familiares e das propriedades não pertencentes a grupos.

Como se observa na tabela 4.15., os grupos familiares têm maior número e maiores participações de seus imóveis nas Diras do Litoral Paulista, Presidente Prudente e Araçatuba. Em termos gerais estes ocupam as Diras com menores níveis tecnológicos e menos dinâmicas e onde há um menor desenvolvimento da agroindústria. Em termos de área, observam-se pequenas alterações nas participações: a maior ocorre na Dira de Araçatuba, vindo o Litoral Paulista em seguida e São José do Rio Preto após. A grande participação dos grupos familiares em Araçatuba decorre da expansão da pecuária de corte enquanto no litoral associa-se diretamente à especulação com terras. Na Dira de São José do Rio Preto, a grande participação dos grupos familiares decorre do fato de que a citricultura se encontrava em meio a um processo de expansão, que na região se baseava em fornecedores autônomos. A significativa participação dos grupos familiares na Dira do Vale do Paraíba, região bastante decadente, mostra que este tipo de grupo tem ainda uma forte vinculação com o passado, não ocorrendo na região entrada de novos grupos econômicos.

Os imóveis não pertencentes a grupos tem uma participação de 0,1% do número e 11,8% da área, aparecendo em maior proporção nas Diras do Litoral Paulista, Presidente Prudente e Araçatuba, como atesta a tabela 4.16, as mesmas onde os grupos familiares têm maioria. A partir da mesma tabela, percebe-se que em termos de área ocupada estas participações se alteram, vindo o Litoral Paulista em

Tb.4.15 -Distribuição dos imóveis com mais de 3000 ha, Grupos Família. Por Dira do Est.de São Paulo

DIRA	NUMERO	% (1)	AREA (ha)	%(1)
LITORAL PAULISTA	31	0,2	224436,8	26,3
VALE DO PARAIBA	12	0,1	90708,0	7,9
SOROCABA	12	0,0	123414,0	4,4
CAMPINAS	4	0,0	20771,0	0,9
RIBEIRAO PRETO	4	0,0	17762,0	0,5
BAURU	4	0,0	17304,0	1,1
S.J.R.PRETO	10	0,0	377766,8	15,3
ARAÇATUBA	15	0,1	584414,6	32,2
PRESIDENTE PRUDENTE	27	0,1	123605,9	5,2
MARILIA	4	0,0	18591,7	1,0
TOTAL	123	0,04	1072775,0	5,2

NOTAS: (a) A porcentagem em relação ao número e área do total de estabelecimentos do estado de São Paulo, segundo Censo Agropecuário de 1985.

FONTE: Tabulações especiais do Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA(1985) e Censo Agropecuário de 1985.

primeiro, Presidente Prudente a seguir e o Vale do Paraíba após. Novamente observa-se que é nas Diras menos desenvolvidas que os grandes proprietários sem vinculação a grupos estão localizados.

Ferreira e Camargo (1987), ao mostrarem que todos os preços de terra em São Paulo apresentaram queda (de 9% a 17%, dependendo do tipo de terra) entre fevereiro de 1985 e fevereiro de 1986 - portanto após a promulgação do PNRA em maio de 1985 -, apontam outros fatores como determinantes para esta queda. As maiores quedas foram verificadas nas Diras do Litoral Paulista (entre 59,6 e 75,1 % de fevereiro de 1985 a fevereiro de 1986), São

Tb.4.16 -Distribuição dos imóveis de mais de 3000 ha não pertencentes a grupos. Por Dira do Est.de São Paulo.

DIRA	NUMERO	% (a)	ÁREA (ha)	% (a)
LITORAL PAUL.	120	0,8	872823,6	101,2
V.DO PARAIBA	18	0,1	152319,1	13,2
SOROCABA	41	0,1	332806,3	12,0
CAMPINAS	14	0,0	108841,5	4,8
RIBEIRAO PRETO	24	0,1	136086,3	4,0
BAURU	8	0,0	170410,5	11,0
S.J.R.PRETO	6	0,0	27788,5	1,1
ARAÇATUBA	31	0,1	172898,3	9,5
PRES.PRUDENTE	55	0,2	360452,4	15,3
MARILIA	13	0,1	79599,4	4,5
TOTAL	330	0,11	2424025,9	11,8

NOTA: (a) A porcentagem refere-se ao número e área do total de estabelecimentos do estado de S.Paulo, segundo o Censo Agropecuário de 1985. As porcentagens inferiores a 0,05 são consideradas como 0,0.

FONTE: Tabulações especiais do Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA (1985) e Censo Agropecuário de 1985.

José do Rio Preto, Araçatuba e Ribeirão Preto. Segundo a tabela de Ferreira e Camargo(1987:70) apenas a Dira de Campinas não apresentou queda nos preços da terra. O importante é que os preços da terra estavam num processo de elevação a partir de 1984, sofrendo esta queda acentuada em 1985 e recuperando-se acentuadamente em 1986 com o Plano Cruzado. Portanto, as indicações são de que esta queda está associada ao PNRA, mas que devido as derrotas na sua execução acabou por ter seu impacto sobre o mercado de terras

rapidamente diminuído⁸⁸. Mas cabe ressaltar que as duas Diras onde há grande participação de grupos econômicos, Litoral Paulista e Ribeirão Preto, sofreram grandes quedas nos seus preços⁸⁹.

4.3. A propriedade da terra agrícola e a Reforma Agrária

A hipótese com que se trabalha ao longo da tese - e que se pretende mostrar aqui - é que sendo a terra um ativo, e desde que essa condição não seja ameaçada, tende a aumentar a possibilidade de penetração de capitais de diferentes origens, fundamentalmente os urbanos, na aquisição de terras agrícolas⁹⁰. A ocorrência

⁸⁸ Novamente vale a pena lembrar que uma política como o PNRA tem o efeito sobre o conjunto das terras de diminuir sua liquidez, mas que os resultados por região podem ser distintos, podendo existir inclusive movimentos que compensem esta tendência. Neste caso, pode ainda ocorrer que muitos proprietários desde o início não acreditassem na efetivação da Reforma Agrária, evitando que os preços da terra caíssem.

⁸⁹ Na realidade, os grupos econômicos ao estabelecerem suas expectativas em bases mais institucionais, certamente reagem mais rapidamente a um Plano de Reforma Agrária, do que os proprietários independentes que por já estarem em processo de criação da UDR e por terem uma noção mais clara de sua força política não se assustaram tanto com o PNRA.

⁹⁰ O fato dos agentes econômicos predominantemente urbanos terem a terra no seu portfólio é uma importante indicação de sua característica de ativo. Mas não é o tipo de capital que a detém que determina a sua forma de ativo. Como visto no capítulo teórico,

desse movimento dificulta a execução de uma reforma agrária, na medida em que esta impõe perdas⁹¹ a um maior número e "espectro" de agentes econômicos que detêm as terras. Sendo estes agentes em maior número e com diferentes papéis políticos, tendem a aumentar a resistência às ameaças à terra como ativo, tanto mais se este ativo for tradicionalmente utilizado com fins especulativos, mantendo preços relativamente elevados, e/ou expectativas de valorização, como ocorre no Brasil⁹².

Em grande medida as propostas de Reforma Agrária apoiaram-se no diagnóstico de que, no desenvolvimento dos países capitalistas originários, houve uma ruptura entre a burguesia nascente e as classes proprietárias de terras. Estes processos, que

diferentes bens podem ser ativos, na medida em que cumpram as funções destes. O importante é a decisão dos agentes econômicos de adquirir ou não este ativo, incluindo-o ou não no seu portfólio. Um bom exemplo disso ocorre nos EUA, onde apesar da participação dos agentes urbanos na terra não ser muito grande, a terra é por eles percebida como um ativo. Isto pode ser observado na vasta bibliografia disponível sobre como comprar terras e quais as vantagens deste tipo de ativo vis-a-vis os demais.

⁹¹ Como visto no capítulo teórico, um processo de reforma agrária, na medida em que dá ao Estado o direito de desapropriar, impondo perdas ao proprietário, faz com que o ativo terra sofra grande redução no seu preço. Este processo certamente afeta o mercado de terras por períodos longos, criando maior incerteza na posse deste ativo.

⁹² No capítulo 1 procurou-se mostrar que a terra tem sido utilizada no Brasil como uma aplicação rentável praticamente desde o estabelecimento da Lei de Terras.

não serão analisados aqui, foram claramente demonstrados por Marx (1971) , Barrington Moore (1975), e outros⁹³.

As propostas de Reforma Agrária para os países não desenvolvidos têm tido como pressuposto a necessidade de se promover uma ruptura das novas classes burguesas com as dos proprietários de terras⁹⁴. Mas o que estas propostas não estabelecem é como, politicamente, se poderia expropriar a terra de seus proprietários. Seria de se esperar que a burguesia industrial fosse claramente distinta das oligarquias agrárias e que tivesse interesses antogônicos em relação a esta.

A ocorrência de reforma agrária, ou processos extensos (e efetivos) de redistribuição de terras, nos países da América Latina, excetuando-se o caso Chileno, deu-se apenas através de alguma ditadura militar (Perú) ou de revoluções onde os camponeses tiveram uma participação expressiva (Cuba, Bolívia e Nicaragua). No Brasil, a oposição à reforma agrária tem sido tão efetiva que mesmo a ditadura militar, contando com o Estatuto da Terra, - legislação de desenvolvimento agrícola, aprovada no Congresso Nacional, que

⁹³ Novamente, não é nosso objetivo tratar deste assunto no escopo deste trabalho.

⁹⁴ Reydon et alli(1985), Graziano da Silva(1985), Graziano da Silva (1987), entre outros apresentam os vários diagnósticos que os diferentes estudiosos da reforma agrária apresentam para justificar a necessidade e a oportunidade de sua aplicação na realidade brasileira, em diferentes momentos.

incluía uma reforma agrária - não a viabilizou⁹⁵. Mesmo a tentativa de se fazer reforma agrária com a participação externa dos Estados Unidos, que foi bem sucedida no Oriente (casos do Japão, Taiwan, Coréia do Sul), não se viabilizou na América Latina. Todas as tentativas de se reestruturar a propriedade da terra nesta região, em circunstâncias nas quais havia democracia política, foram mal sucedidas.

No Brasil de 1985, havia as condições legais e políticas para a sua implementação⁹⁶. Mas no processo de discussão do Plano que pretendia assentar 1,4 milhões de famílias até 1990, o recém criado Ministério da Reforma Agrária sofreu uma "intervenção branca" ao ter seu Plano substituído por outro elaborado no Gabinete da Presidência da República, com a aprovação dos líderes latifundiários⁹⁷, o que na realidade significou a não execução da reforma agrária.

⁹⁵ Há uma vasta bibliografia sobre as causas da não execução da Reforma Agrária constante do Estado da Terra que pode ser encontrada, entre outros, nos Boletins da Associação Brasileira de Reforma Agrária (ABRA). Ela mesma foi criada com o objetivo de pressionar o governo militar para que executasse a Reforma Agrária constante no Estatuto da Terra.

⁹⁶ No discurso pronunciado quando da sua posse o presidente Sarney reafirmou a prioridade que a Reforma Agrária teria no seu governo e indicou o Dr. José Gomes da Silva, tradicional defensor da reforma agrária como Presidente do Incra, a fim de implementá-la. Segundo Veiga (1990), o presidente Sarney manteve a proposta de Tancredo Neves pelo fato de se achar relativamente isolado, e acreditar que com a Reforma Agrária poderia elevar sua popularidade.

⁹⁷ Este episódio é relatado por Gomes da Silva (1987) e por Veiga (1990) entre outros.

A indiferença das elites brasileiras, principalmente as urbanas, frente ao esvaziamento do Plano Nacional de Reforma Agrária, foi assim expressa por Veiga(1990:149): "Os industriais sabem perfeitamente que a ineficiência do latifúndio continua sendo um problema central nesta nação. Mas fizeram de tudo para se omitir". Apesar de aventar a hipótese de que a fusão dos grandes proprietários com os capitalistas teria amortecido a oposição da terra ao capital, Veiga (1990:151) atribui a omissão dos empresários em defesa da reforma agrária, "ao atraso das elites brasileiras".

Posteriormente, o fato de a Constituição votada em 1988 ter soterrado a possibilidade de realização de uma efetiva reforma agrária⁹⁸, indica que as forças políticas favoráveis a sua execução são extremamente fracas. A que se deve isto?

Algumas observações decorrentes das análises aqui efetuadas, não exaustivas, podem ajudar a compreender as causas da não implementação da reforma agrária no Brasil. Para isto deve-se observar os interesses das diferentes classes sociais ligadas ao meio rural.

⁹⁸ A UDR (União Democrática Ruralista), organização dos latifundiários, teve um papel importante na derrota da Reforma Agrária, transformando os pequenos proprietários em aliados, com o argumento de que estes também perderiam, se esta fosse implementada.

Os trabalhadores sem terras e desejosos de terras estavam organizados no apoio a implementação do PNRA. Mas, segundo Guedes Pinto (1991:3), "a grande maioria dos milhares de agricultores que apoiaram a UDR (inclusive em sua famosa marcha em Brasília durante a Constituinte, onde estimou-se a presença de 30 a 50 mil pessoas), era constituída de pequenos e médios agricultores, que jamais seriam atingidos por um programa de reforma agrária, mas que foram habilmente mobilizados pelas forças da reação." Numa economia onde a terra é um ativo importante e sempre exerceu o papel de reserva de valor, certamente tem para o pequeno proprietário, que com muito custo a mantém, as vezes até submetendo à superexploração sua força de trabalho e de sua família, uma importância maior do que para o grande proprietário⁹⁹; normalmente esta propriedade é o único bem que o pequeno têm para deixar para sua família.

Além da habilidade da UDR, bem apontada por Guedes Pinto, cabe avaliar, de forma preliminar, a hipótese de que estes pequenos e médios efetivamente se sentiam ameaçados de perdas pela desapropriação, uma vez que a reforma agrária desvalorizaria seu ativo

⁹⁹ Graziano da Silva coord. (1989), numa avaliação dos impactos estruturais da instalação dos projetos públicos de irrigação no Nordeste brasileiro, mostra que a quantidade significativa de vendas de lotes por parte de colonos dos projetos foi um dos fatores para o estabelecimento de uma política de emancipação dos mesmos. Vianna (1990) e Vieira (1990) de uma forma mais enfática apontam para o fato de que no caso de vários assentamentos de colonos, em projetos públicos ou privados, a venda ou a troca de lotes cumpre um papel vital na subsistência ou capitalização dos pequenos proprietários. Isto indica uma vez mais que a terra funciona como um ativo, no sentido de que viabiliza ganhos produtivos e improdutivos ao seu proprietário, independentemente do seu tamanho.

terra¹⁰⁰, como se pode depreender do exposto no capítulo teórico. Se uma reforma agrária efetivamente ocorresse, estes teriam sua terra desvalorizada da mesma forma que os grandes proprietários¹⁰¹.

No que se refere às classes dominantes, estas certamente não tentaram defender o processo de reforma agrária em 1985. Uma das causas é que as burguesias agrícolas e urbanas não eram, e não são, tão distintas quanto as propostas de reforma agrária diagnosticavam. Stavenhagen (1968), apud Zeitlin e Ratcliff (1988:151), afirma que "apesar da aristocracia latifundista ter sido eliminada através de revoluções em alguns países da América Latina (entretanto, sempre através de pessoas e não através da burguesia), parece não haver um conflito de interesses entre a burguesia e a oligarquia nos outros países. Ao contrário, os interesses agrícolas,

¹⁰⁰ Cabe ressaltar que se entende aqui que há diferenças entre os pequenos proprietários e entre estes e os grandes em termos de postura diante do objetivo de sua aquisição, mas que todos a decidem o seu preço a partir de sua expectativa de ganhos futuros com a mesma. No capítulo 5 da presente tese, sobre o mercado de terras de Araçatuba, há evidência de que os pequenos proprietários tinham a mesma postura que os demais, como também que os movimentos do preço da terra não apresentaram diferenças marcantes em função do tamanho, corroborando a afirmação acima.

¹⁰¹ A visão de Lênin(1980:92) sobre o pequeno produtor contribui para a discussão: "O pequenos agricultores não podem, enquanto classe, deixar de aspirar pelo aumento dos preços dos produtos agrícolas, e isto equivale à sua participação, ao lado dos grandes proprietários de terras, na partilha da renda fundiária; eles se tornam solidários com os proprietários fundiários contra o resto da sociedade. Por sua situação de classe, o pequeno agricultor torna-se inevitavelmente, à medida que se desenvolve a produção mercantil, um partidário da estrutura agrária existente, um pequeno agrarista."

financeiros, e industriais são frequentemente encontrados nos mesmos grupos econômicos, nas mesmas companhias, e mesmo nas mesmas famílias."

O fato de diferentes formas de capital serem proprietárias de terras agrícolas, e estas terem um prêmio de liquidez bastante elevado, assim como perspectivas de ganhos patrimoniais, faz com que diminuam significativamente as contradições entre a burguesia urbana e as oligarquias agrárias, tornando a postura do conjunto da classe dominante¹⁰² semelhante e contrária à Reforma Agrária. Em um país como o Brasil, onde a terra é mantida com fins especulativos por todos os tipos de agentes, urbanos e rurais, não é de se esperar reação muito distinta da observada recentemente.

Tal ampliação do espectro de agentes que detêm terras é indicativa de como a contradição entre terra e capital foi superada ao longo do tempo. Sem tentar aqui extrair maiores implicações, apenas se pode afirmar que o capitalismo brasileiro, de forma perversa, tenha superado esta contradição, uma vez mais sem resolver os problemas que afligem a maioria de sua população. Na medida em que a terra é um ativo importante no portfólio de um

¹⁰² As indicações são de que na realidade não é apenas a classe dominante, mas praticamente o conjunto da população que detém alguma propriedade agrícola ou urbana. A inclusão da população que detém propriedade urbana decorre do fato de que a proposta de reforma agrária na realidade instabiliza qualquer forma de propriedade, reduzindo seu preço.

número significativo de agentes econômicos, qualquer ação que afete sua estabilidade tenderá a ser rechaçada¹⁰³.

¹⁰³ É interessante notar que o recém eleito presidente Collor, ao estabelecer um empréstimo compulsório dos depósitos à vista, das aplicações, e da poupança em 1989. Certamente a "abertura das torneiras", como dito na época, diminuiu a oposição das classes dominantes mais prejudicadas. A manutenção do confisco permite inferir que uma reforma agrária, no Brasil, interfere na riqueza dos agentes econômicos de forma muito mais profunda, na medida em que nunca foi executada.

4.4. ANEXO - Metodologia para a classificação dos grandes proprietários de terras

A relação dos grandes imóveis rurais do Estado de São Paulo aqui utilizada tem duas fontes:

a) Cadastro¹⁰⁴ de Imóveis Rurais do INCRA - 1985 (ano base 1984), que apresenta a população dos imóveis rurais de 3.000 ou mais hectares (total de 585 imóveis).

b) Relação dos imóveis de 10.000 ou mais ha (total, 17 imóveis) do Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA - 1985 (ano base 1984).

O cadastro de imóveis rurais do Incra tem como base as informações dos proprietários para a tributação rural (basicamente o ITR). Esta informação é de vital importância, pois sabe-se que há omissão ou mesmo alteração de informações para evitar o pagamento de impostos. Há maior incidência disto entre os grandes imóveis, fundamentalmente omitindo as áreas produtivas não utilizadas, sobre as quais se pagam impostos mais elevados. Usa-se aqui este cadastro apenas para nome do proprietário, área total do imóvel e código do

¹⁰⁴ Este cadastro é composto pelos proprietários que detinham estes imóveis no período de 1978 a 1984. Frequentemente os que vendiam seus imóveis ou liquidavam seus negócios não alteravam os informes junto ao INCRA. Apesar disto não há casos de dupla contagem.

imóvel, para a sua localização espacial. Pode-se admitir que o cadastro seja a fonte de informações mais fidedigna sobre a estrutura das grandes propriedades no Estado de São Paulo, para meados dos anos oitenta¹⁰⁵.

O objetivo central da classificação dos proprietários é o de analisar a territorialização do capital na agricultura paulista, a fim de apreender as características dos agentes econômicos que decidem sobre a propriedade e sobre a produção. Uma das hipóteses que se deseja testar é a de que o proprietário do ativo terra pode tomar a decisão de mantê-la por motivos diferentes, de acordo com a sua atividade econômica principal.

Como muitos proprietários também fazem parte de grupos econômicos, todos estes são classificados duas vezes: a) segundo sua atividade principal (item 3), e b) segundo a atividade

¹⁰⁵ Graziano Neto (1991), questiona a fidedignidade das informações do cadastro do Incra, fundamentalmente no que se refere à classificação dos latifúndios. A superficialidade e o tom emocional de suas críticas, em alguns dos casos até correta, pode levar os leitores a concluir que o cadastro de nada vale e que a reforma agrária não é mais necessária pois não mais existem latifúndios. Sem entrar na polêmica, cabe apenas dizer que Graziano Neto fez o que muitos fazem - provavelmente pela frustração de não conseguir implementar uma necessária reforma agrária - acabou por jogar fora o bebê juntamente com a água do banho. Claro que o cadastro têm problemas, alguns até sanáveis tecnicamente, (por exemplo o conceito de latifúndio deve ser modificado), mas o que deve ser denunciado é a inexistência de mecanismos que garantam a fidedignidade das informações, que são utilizadas para a tributação dos proprietários. Mas independentemente disto, o Cadastro, ao contar com problemas previsíveis, pode não ser o mecanismo adequado para a escolha dos imóveis a serem desapropriados, mas inegavelmente é um instrumento indispensável na compreensão da realidade agrária brasileira.

principal do grupo ao qual pertence (item 4). Portanto, aqui se classifica o proprietário em primeiro lugar em relação à sua atividade principal, a qual normalmente se confunde com a de seu imóvel. Por exemplo: a Guataparã Papel e Celulose, que tem uma propriedade em Altinópolis de 3.120 ha, é classificada no primeiro nível como uma Pessoa Jurídica de Capital predominantemente Nacional, do setor Agroindustrial, tendo sua atividade principal ligada ao sub-setor Papel e Celulose. Em termos de Grupo, o Grupo Guataparã, que detém outras empresas é classificado como nacional, atuando de forma prioritária nos Serviços e no subsetor Mercado Imobiliário.

Para qualquer classificação foram utilizadas informações referentes ao período 1978/85, os mesmos anos referentes ao Cadastro do INCRA.

4.4.1. Classificação dos Proprietários de Imóveis

1.1. Segundo a natureza do proprietário

1.1.1. Pessoa Jurídica - foram considerados imóveis de propriedade de pessoas jurídicas aqueles que apresentam no seu registro:

a) Os termos indicativos de pessoa jurídica: S.A, Sociedade, Fundação, Empresa, Companhia, Fazenda, Cooperativa, Agropecuária, Usina e Ltda.

b) Nomes que são reconhecidamente de empresas, tais como: Reflorestadora Brasiliense, Braskraft Florestal e Industrial, etc.

1.1.2. Pessoa Física - demais imóveis foram classificados como sendo de propriedade de pessoas físicas. Quando aparece algum nome e Outros, pelo fato de ser normalmente fruto de divisão das terras, é considerado pessoa física.

1.2. Segundo a origem do proprietário do imóvel:

1.2.1. Nacional - todos os nomes tipicamente brasileiros foram considerados nacionais. As dúvidas foram verificadas por telefone e/ou outras informações. Esta informação não será utilizada nesta análise.

1.2.2. Estrangeiros - apenas os estrangeiros confirmados entram nesta classificação.

1.2.3. Estatal - as propriedades de administração direta e indireta do Estado assim foram classificadas.

1.3. Segundo a atividade principal do proprietário¹⁰⁶

Os proprietários foram classificados a partir de sua atividade principal, que normalmente equivale à de sua propriedade ou de sua firma. As fontes de informações utilizadas estão nas referências bibliográficas ao final deste capítulo.

Quando o nome da pessoa jurídica indicava a atividade principal, esta foi adotada. Além disto, procurou-se identificar o grupo do qual ela faz parte, por exemplo: a Guanabara Citrus S.A. foi classificada como Pessoa Jurídica, Nacional, Setor Agrícola e com atividade principal ligada ao subsetor Agrícola. Observou-se também que esta firma faz parte do Grupo Bozzano Simonsen, justificando-se também portanto também uma classificação para o grupo, como veremos no item 2. Os demais casos para os quais o nome não identifica a atividade foram devidamente pesquisados nas fontes indicadas no item 3. Para as firmas cujas informações foram obtidas na Junta Comercial utilizou-se o objeto definido na razão social da empresa para a sua classificação.

Os proprietários, pessoas físicas e jurídicas, cuja atividade principal não foi identificada foram classificados como sendo do setor Agropecuária e do subsetor Agropecuária(1.3.1.5.).

¹⁰⁶ Tomou-se por base a classificação adotada pelo FIBGE nos Censos Agropecuários, Industriais e de Serviços.

Decidiu-se por esta classificação para viesar os possíveis erros contra o nosso argumento, que é a de que a agricultura tem uma forte penetração dos grupos econômicos urbanos. Além disso, é de se esperar que todo proprietário tenha no seu imóvel alguma atividade agropecuária. Há quatro pessoas jurídicas assim classificadas, pelo fato de não se conseguir informações, nem mesmo na Junta Comercial, para as mesmas: Brilium do Brasil L.T.D.A., Agro-Vale do Paraíba S.C. , Exp. Const. Ind. Agric. Ltda e Cia. Agroindustrial Vale do Rio Manso¹⁰⁷.

Abaixo são listados os setores e sub-setores da tipologia que se encontra no item 4, com definições para os casos mais obscuros.

1. Agropecuária

1.1. Agrícola - à imóveis cuja atividade principal liga-se exclusivamente à produção agrícola.

1.2. Pecuária - refere-se a imóveis cuja atividade principal liga-se exclusivamente à pecuária.

¹⁰⁷ O fato de apenas 8% das pessoas jurídicas citadas no cadastro do Incra, não estarem presentes no banco de Dados da Junta Comercial de São Paulo, é suficiente para mostrar que cadastro do Incra não é tão falho quanto as críticas de Graziano Neto (1990) indicam.

1.3. Reflorestamento - imóveis cuja atividade principal liga-se ao reflorestamento.

1.4. Outros.

1.5. Agropecuária - imóveis que tem como atividade principal a agropecuária, ou que não puderam ter sua atividade principal definida.

2. Agroindústria

2.1. Açúcar e Alcool

2.2. Frigorífico

2.3. Produtos alimentares

2.4. Bebidas e Concentrados

2.5. Óleos Vegetais

2.6. Madeiras

2.7. Papel e Celulose

2.8. Outros

3. Indústria

3.1. Eletro/eletrônica

3.2. Química

3.3. Metal-mecânica

3.4. Metalúrgica (Siderurgia, Ferro, Arames, Aço, Alumínio, Chumbo, Estanho, Zinco e Tungstênio)

3.5. Construção Civil (Edificações, Incorporadoras, Construção Pesada, Montagens Industriais, Projetos de Engenharia)

3.6. Mineração

3.7. Têxtil

3.8. Outros

3.9. Minerais Não Metálicos (Telhas, Tijolos, Cal, Mármore, Cimento, Tubos e Conexões, Ladrilhos, Preparação de concretos, Vidro, Cristal e espelhos)

4. Serviços

4.1. Bancos - engloba as empresas que apenas atuam como Bancos Comerciais.

4.2. Financeiras e Holdings - engloba os grupos econômicos que atuam em mais de uma atividade financeira. Foram também incluídas as Holdings Financeiras que aparecem no Balanço Anual da Gazeta Mercantil.

4.3. Seguros

4.4. Imobiliário

4.5. Transportes

4.6. Outros

4.4.2. Classificação dos Grupos

Como muitas propriedades pertencentes tanto a pessoas jurídicas quanto a pessoas físicas integram ou se ligam a grupos econômicos, decidiu-se classificar os proprietários também segundo os grupos de que as propriedades/prorietários fazem parte ou a que se ligam.

Classificaram-se os proprietários dos imóveis vinculados a grupos com a mesma tipologia utilizada para classificação dos imóveis segundo: a) a atividade mais dinâmica de suas firmas; b) quando esta não era identificada utilizou-se a mesma metodologia de Delgado (1985), que classificou pelo setor de atuação da firma com maior volume de capital aplicado (Patrimônio Líquido).

Algumas questões que gerariam controvérsia foram assim solucionadas:

a) As pessoas físicas que têm participação ou cuja propriedade conta com participação de grupos econômicos assim também foram classificadas. Nos casos em que as pessoas jurídicas têm entre seus acionistas algum que tenha outro imóvel, este conjunto passou a formar um outro grupo. Este grupo tem o nome equivalente ao da empresa, para se diferenciar dos grupos originários do agrupamento de propriedades de uma mesma família (item 2.3.). Um exemplo é o caso de Roberto da Costa Abreu Sodré, que além de ter propriedades em seu nome pessoal, também é o principal acionista da Sant'Anna Empreendimentos Agropecuários Ltda. Formou-se então um grupo com o nome desta empresa.

b) As famílias que têm mais de um imóvel (com mais de 3000 ha no Cadastro do Incra) ou cujos membros têm atividades conjuntas exclusivamente na agropecuária, também foram classificadas como fazendo parte de um grupo, cujo nome é o da própria

família. Exemplos: Família Junqueira, Família Rezek, Família Rodrigues de Moraes, etc.

c) A Revista Visão classifica as empresas estatais paulistas como parte do Grupo Estado de São Paulo. Aqui manteve-se a classificação por grupo empresarial, isto é: FEPASA, Caixa Econômica Estadual, BANESPA, constituem grupos distintos, pois nossa classificação no nível 2 permite a subdivisão entre Empresas Estatais, Nacionais e Estrangeiras.

4.4.3. Bibliografia utilizada para a classificação

- Atlas Financeiro do Brasil (1984)
- Guia Interinvest (1986) 6a. edição
- Quem é Quem na Economia Brasileira - vários anos - Visão
- Balanço Anual - Gazeta Mercantil - vários anos
- Cadastro dos Imóveis Rurais com mais de 3000 ha do INCRA. 1985 (ano base 1984)

- O Departamento de Assessoria Sócio-Econômica da ABRA (Associação Brasileira de Reforma Agrária), forneceu as seguintes listagens constantes de seu Banco de Dados:

- a) Principais Projetos Agroindustriais em andamento no Brasil
- b) Grandes Propriedades em São Paulo

- Banco de Dados da Junta Comercial de São Paulo

Delgado, Guilherme C. (1985). Capital Financeiro e Agricultura no Brasil: 1965-1985. Editora UNICAMP-ICONE, São Paulo.

Fernandes, Francisco R.C. (coord.) (1982) Os maiores minerados do Brasil: perfil empresarial do setor mineral brasileiro. Brasília, CNPq/Coordenação Editorial, 1982, 999p.

IBASE (1985). Violência no Campo. Ed.Vozes/IBASE, Rio de Janeiro.

Sampaio, Plínio (1980). Capital Estrangeiro e Agricultura no Brasil. Editora Vozes, Rio de Janeiro.

Thomás Jr, Antonio (1988) A Territorialização do Monopólio: As Agroindústrias Canavieiras em Jaboticabal. Dissertação de Mestrado apresentada à F.F.L.C.H. da Universidade de São Paulo. São Paulo. mimeo.

4.4.4. TIPOLOGIA PARA CLASSIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIO E DOS GRUPOS DAS GRANDES PROPRIEDADES NO ESTADO DE SÃO PAULO

1. PES. FISICA	1. NACIONAL	1. AGROPECUÁRIA	1. AGRÍCOLA 2. PECUÁRIA 3. REFLOREST. 4. OUTROS 5. AGROPECUÁRIA
2. PES. JURIDICA	2. ESTRANGEIRA	2. AGROINDÚSTRIA	1. AÇÚCAR/ÁLCOOL 2. FRIGORÍFICOS 3. PROD. ALIMENT. 4. BEBIDAS/CONCENTRADOS 5. ÓLEOS VEGETAIS 6. MADEIRAS 7. PAPEL/CELUL. 8. OUTROS
	3. ESTATAL	3. INDÚSTRIA	1. ELETR./ELETRO 2. QUÍMICA 3. METAL/MECAN. 4. METALURGICA 5. CONSTRUÇÃO CIVIL 6. MINERAÇÃO 7. TEXTIL 8. OUTROS 9. MINERAIS NÃO METÁLICOS
		4. SERVIÇOS	1. BANCOS 2. FINANCEIRAS/HOLDING 3. SEGUROS 4. IMOBILIÁRIO 5. TRANSPORTES 6. OUTROS

5. MERCADOS DE TERRAS: ARAÇATUBA, PETROLINA E JUAZEIRO

Este capítulo tem como objetivo analisar três mercados de terras distintos. Como explicitado na introdução, a análise dos mercados e a construção do referencial teórico, foram feitas de forma simultânea. Isto é, à medida que se avançava no estabelecimento dos determinantes teóricos do preço da terra, já se analisava os próprios mercados. E esta análise permitia estabelecer de forma mais clara os determinantes à nível teórico.

Portanto, a análise dos diferentes mercados permite, por um lado, perceber como os determinantes do preço da terra locais interagem com os mais gerais, e por outro testar/utilizar o referencial teórico construído para os determinantes do preço da terra. Aqui serão apresentadas as principais características dos três mercados de terras.

O primeiro mercado pesquisado, do Dipolo¹⁰⁸, caracteriza-se por ser uma região de ocupação produtiva para o mercado

¹⁰⁸ O mercado do Dipolo por ter sido estudado anteriormente colocou várias questões para a escolha da segunda pesquisa de campo e para o estabelecimento do referencial teórico. As principais foram: qual o papel da regularização fundiária sobre o mercado de terras? Como os determinantes produtivos interferem na formação do preço da terra? Como tratar teoricamente, a nível dos determinantes do preço da terra, a intervenção do Estado, tanto a nível de concessão de crédito/subsídio, quanto de desapropriação e de estabelecimento de projetos públicos.

recente, com agricultura irrigada moderna, que portanto conta com a entrada de muitos novos demandantes de terras, assim como com um elevado nível de propriedades com problemas legais. Neste mercado a intervenção do Estado é elevada tanto para o financiamento da irrigação, quanto nos processos de desapropriação para a constituição de projetos de assentamentos públicos. Além disso, o fato do Dipolo contar com dois municípios vizinhos, divididos pelo Rio São Francisco, possibilita um contraste bastante interessante entre ambos, podendo-se perceber como as políticas específicas e as gerais, afetam as dinâmicas dos dois mercados de formas distintas.

O primeiro mercado a ser apresentado, de Araçatuba no estado de São Paulo, foi escolhido pela necessidade de se responder às questões prévias e analisar um mercado que apresentasse as seguintes características contrastantes com as do Dipolo:

a) elevada concentração da área agrícola com alguma exploração para se analisar a relação entre o preço da terra e os ganhos oriundos desta exploração agropecuária;

b) região altamente integrada com o mercado financeiro do país, fazendo com que os agentes que atuassem no mercado fossem bem informados sobre os demais ativos da economia para poderem escolher adequadamente entre a terra e outros ativos;

c) região relativamente estabilizada, sem a ocorrência de qualquer 'boom' econômico e/ou intervenção direta do Estado. Esta estabilidade faz com que não haja entrada de novas culturas, novos agentes demandantes de terras, ou à expansão acentuada de agentes ofertantes.

A região de Araçatuba, por ter quase que exclusivamente pecuária, deveria mostrar uma elevada correlação entre o preço do boi e o da terra se a mesma fosse determinante. Esta região ao ser altamente integrada com o mercado financeiro do país, poderia apontar as interrelações dos diferentes mercados de ativos. Como será mostrado adiante, a região de Araçatuba apresenta uma elevada estabilidade, não apresentando qualquer tipo de 'boom' econômico nem sendo objeto de políticas específicas de qualquer tipo, o que viabiliza a compreensão dos vínculos das políticas macroeconômicas com os determinantes do preço da terra. A região de Araçatuba contará com uma introdução histórica mais detalhada, pois nesta ocorreram processos que vão desde a ocupação especulativa das terras no início do século, até mudanças profundas na ocupação produtiva do solo que marcam a dinâmica do mercado de terras até a presente data.

O mercado de terras da região do Dipolo, composta pelos municípios de Petrolina e Juazeiro, objeto de investigação anterior, apresentada em Reydon coord (1988), será analisada no item 5.5. de forma menos detalhada que a de Araçatuba, sendo

basicamente utilizada com o fim de contrastar as dinâmicas dos mercados de terras.

5.1. A ocupação da região de Araçatuba¹⁰⁹

A dinâmica de ocupação da região de Araçatuba deve ser compreendida no bojo da expansão cafeeira que se dá em todo o interior do estado de São Paulo, a partir da virada do século. Como mostram Silva (1976), Furtado (1976), Cano (1981), Mello (1982) e Monbeig (1984) entre outros, o café, após entrar em crise com o fim do escravismo, recupera-se no final do século com a utilização da mão-de-obra dos imigrantes. Nesse processo, a cafeicultura deixa o vale do Paraíba deslocando-se para a região que vai desde Jundiaí até Ribeirão Preto, passando por Campinas e Araraquara, acompanhando a expansão das Companhias Mogiana e Paulista de Estradas de Ferro.

¹⁰⁹ Quando não explicitado, a região de Araçatuba corresponde à atual Divisão Regional Agrícola (Dira) que abrange os seguintes municípios: Alto Alegre, Andradina, Araçatuba, Auriflama, Avanhandava, Barbosa, Bento de Abreu, Bilac, Birigui, Braúna, Buritama, Castilho, Clementino, Coroados, Floreal, Gabriel Monteiro, Gastão Vidigal, General Salgado, Glicério, Guaraçai, Guararapes, Guzolândia, Itapura, Lavínia, Luiziana, Magda, Mirandópolis, Murutinga do Sul, Nova Independência, Nova Luzitânia, Penápolis, Pereira Barreto, Piacatú, Rubiácea, Santópolis do Aguareí, Sud Menucci, Turiúba e Valparaíso. A Dira congrega aproximadamente os mesmos municípios da antiga 9a Região Administrativa, que compreendia duas sub-regiões: a de Araçatuba e a de Andradina.

A crise econômica que atinge os EUA e a Europa nos anos de 1893 a 1900 afetou a economia brasileira basicamente através da queda no preço do café, do crescimento da especulação com terras, da desvalorização do câmbio e um crescimento das emissões de papel moeda. Apesar da crise, havia no Brasil um clima de euforia com crescimento da área plantada de café e ocupação de novas áreas virgens, ocasionando, no início do século, superprodução de café, queda acentuada dos preços e o fim da política de desvalorização cambial. O fim da crise internacional, com um crescimento acentuado da demanda, e o Convênio de Taubaté em 1906, estabelecendo a nova política de valorização do café, viabilizaram a elevação dos ganhos com o café e a posterior expansão desta cultura.

Após a crise, a expansão da cafeicultura se fez, por um lado, na continuidade dessas ferrovias, atingindo a região de São José do Rio Preto (Estrada de Ferro Araraquarense) e, por outro, pela nova frente da Noroeste (Estrada de Ferro Noroeste do Brasil), atravessando a serra de Botucatu a partir de São Paulo, passando por Bauru até atingir Araçatuba.

O movimento de ocupação de Araçatuba deve ser compreendido enquanto parte deste processo de apropriação de novas terras para a expansão da cafeicultura em terras virgens e férteis. Por um lado, isto decorre da queda da produtividade nas regiões antigas, e por outro também se viabiliza pelos ganhos especulativos que esta

ocupação garante¹¹⁰. Esta ocorreu apenas nos anos 20, apesar da Noroeste ter inaugurado a estação da cidade já em 1912. Para Monbeig (1984:349), esta demora na ocupação se deve à construção da ferrovia muito antes das necessidades da expansão cafeeira. Nas suas próprias palavras:

"fora muito apressada a construção da linha férrea, restavam terras demais por desbravar, entre Bauru e Araçatuba, e tinham sido abertos patrimônios em excesso para que o mais ocidental de todos pudesse desempenhar a função de boca de sertão. Chegou sua vez em 1920 com a abertura das primeiras fazendas da Noroeste e o aparecimento dos caminhões. Acelera-se imediatamente o ritmo das construções, entre 1920 e 1923 construía-se um milheiro de casas por ano. Foi necessário um lapso de tempo muito longo, para que o Governo Federal se decidisse a empreender e levar a bom termo os trabalhos da Variante: a Estação de Aguapeí foi aberta em 1933, a de Andradina só em 1937. Ao mesmo tempo, implantava-se a pequena propriedade em Birigui, no próprio município de Araçatuba, nas colônias japonesas vizinhas e nos desbravamentos da Variante. Valeu-se Araçatuba deste concurso de circunstâncias: impôs-se como capital regional durante aqueles anos em que foi a 'boca do sertão'".

Portanto, é a partir dos anos 30, com a instalação da estrada de ferro e com o papel de boca do sertão que a própria cidade de Araçatuba passa a exercer, que se inicia o processo de

¹¹⁰ No capítulo 1 desta tese procurou-se mostrar como esta especulação sempre esteve presente na realidade brasileira, e que a forma na qual se deu em Araçatuba no início do século, não difere substantivamente daquela que se observa no restante do país até a presente data.

ocupação da região. Esta ocupação, que no final dos anos 20 já compreende aproximadamente 10% dos pés de café plantados no estado, só ocorre em função da crise do início do século. Monbeig (1984:187) coloca de forma tão clara este processo que vale a pena reproduzi-lo:

"Foi ao sul do Tietê que o desenvolvimento dos cafezais, depois da crise de 1905, tornou-se mais espetacular. A carta de 1927 e 1928 indica um vasto crescente, cujas pontas são formadas pela Noroeste e pela Alta Sorocabana, duas regiões que não conheciam o café vinte anos antes. Entre os rios Tietê e Feio-Aguapeí alonga-se uma comprida fileira de plantações, que vão desde Bauru até pouco além de Araçatuba onde se acha Valparaíso. É uma faixa de 225 quilômetros, com 30 quilômetros de largura, no máximo, mas às vezes com só 3 ou 4 km. As plantações não são contínuas, pois as manchas de solo inferior as interrompem. Esta zona cafeeira da Noroeste, abrange 8% do total de cafeeiros do Estado, tendo 98 milhões de pés, todos de plantio recente. Segundo dados incompletos, poderiam ser contados em 1928 pelo menos 30 milhões de jovens arbustos, isto é, com 5 anos ou menos de plantio. É, portanto, uma região que começa a entrar em plena produtividade".

Após a crise de 30, esta tendência se reverte, e há uma queda na produção de café - assim como na área cultivada, que passa a ser substituída pelo algodão. Albuquerque (1982:155) descreve este processo de expansão da cotonicultura:

"Foi na área do 9o Distrito, numa faixa ente os rios Peixe e Tietê - que começa em Botucatu, tem sede em Lins, alcança Marília (passando por Araçatuba) e prossegue até o rio Paraná

- que se deu o crescimento mais espetacular do Estado. Os estabelecimentos agropecuários ocuparam mais de 950 mil hectares, a área cultivada incorporou mais 400 mil hectares. A área do café manteve-se praticamente constante - com cafeeiros de produtividade muito superior à média do Estado - e o algodão espalhou-se por mais de 250 mil hectares (com a produção recolhida pela Estrada de Ferro Noroeste e pelo braço oeste da Estrada de Ferro Paulista). Como o café não diminuiu e como desde 1933 não houve plantios relevantes de novos pés, em 1938 predominavam cafeeiros adultos, com cultivo intercalar pouco comum. Assim, o algodão foi aqui também o grande responsável pela incorporação de novas áreas - em mais de 60 delas - aliando-se ao cultivo de alimentos (arroz, milho, feijão, batata) que ocupavam o restante. É significativo que numa área tão nova, com apropriação privada de mais 1 milhão de hectares, tivéssemos tido também a maior taxa de área cultivada - nada menos que 40%".

A ocupação da região de Araçatuba através da combinação do café com o algodão originou uma agricultura diversificada e com um "democrático" acesso à terra. A pequena agricultura, menos exigente em termos de terra e capital, teve também o seu espaço na dinâmica produtiva de Araçatuba, principalmente através do algodão.

Conjuntamente com a ocupação econômica da região, em função de seu pioneirismo e da abertura da Noroeste, é que ocorre um grande afluxo de imigrantes. Estes, vindos da Europa e do Japão, vão encontrar nesta região alguma forma de garantir a sobrevivência. Segundo Monbeig (1984) entraram na Região de Araçatuba cerca de 13.365 imigrantes entre 1926 e 1930, acompanhando

do a expansão da estrada de ferro. Em termos de origem, observa-se no recenseamento de 1934, apresentado por Monbeig (1984:377), que no município de Araçatuba 68% dos imigrantes eram japoneses, 11% eram italianos, 7% eram espanhóis e 5,9% eram portugueses, sendo os demais pouco significativos. Essa imigração, por ser tardia, conta com uma especificidade: a ação das empresas imobiliárias, que adquirem grandes áreas de terras e através de loteamentos as repassa para os imigrantes que dispõem de algum capital. Serão esses mesmos imigrantes os principais produtores de algodão e de outros produtos, após a crise de 1929. Esse processo fez com que na época (até os anos 50) a estrutura fundiária do município de Araçatuba fosse significativamente menos desigual que dos municípios vizinhos e do conjunto do Estado. A existência de mercados para culturas menos demandantes de capital, tais como o algodão, permitiu manter o pequeno produtor na agricultura da região, com uma estrutura fundiária estabilizada até aproximadamente a 2ª Guerra Mundial.

Monbeig (1984:202) descreve exemplos deste tipo de loteamento, bastante comum na época:

"Na Noroeste, parece que foi em Birigui que se formou o primeiro núcleo sitiante. Um dos primeiros homens a penetrar no sertão, Manoel Bento de Cruz, negociante fundador de cidades e, curiosamente, também aventureiro, possuía ali 30.000 alqueires. Associando-se a uma empresa inglesa, São Paulo Lamber Company, foi feita a divisão de terras em lotes de 10 a

1000 alqueires. Grande propaganda do empreendimento, feita nas lavouras de Ribeirão Preto, junto aos trabalhadores italianos e seus filhos, resultou em imigração em massa para Birigui. Em cinco anos, mais de três mil famílias ali se instalaram".

Mais a frente, Monbeig (1984:202), escreve:

"Na mesma região, outra empresa britânica, a "Brazilian Plantation Company", fazia a divisão de 15.000 alqueires em pequenas propriedades e, ao mesmo tempo, encorajava a cultura de algodão. O sucesso foi tão grande que o preço dos lotes passou de 300 mil réis o alqueire em 1913 para 2.000 mil réis em 1928. Nos outros municípios da Noroeste só havia então propriedades de 500 a 4.000 alqueires, pertencentes a fazendeiros vindos das velhas zonas".

A partir dos anos 50, esse processo se altera de forma drástica: há um acentuado esvaziamento populacional e uma concentração fundiária. Como mostra Albuquerque (1982:238):

"A partir da segunda metade dos anos quarenta, entretanto, gestava-se uma crise, a nível comercial, que as relações e técnicas de produção do algodão mostravam-se incapazes de resolver".

Mais adiante, Albuquerque (1982:241) afirma que:

"A falta de um plano mais global de apoio fez com que a crise, gestada, como vimos, a nível do comercial, e dos esquemas de financiamento, passasse para a produção de algodão. Com isso a área de plantio declinou rapidamente na década de cinquenta..."

Cano(1988:3) afirma em relação a crise na região que: "a partir de meados da década de 1950, o café e o algodão entrariam em crise, ao mesmo tempo em que o estímulo do governo federal à pecuária de corte introduzia o gado Nelore, que exigiria importantes transformações técnicas nas pastagens e no trato do gado. Como resultado disso o Censo de 1960 mostrava a forte concentração fundiária e grande mudança no uso do solo...". A erradicação do café, nos anos sessenta foi o grande catalizador dos processos de pecuarização da região de Araçatuba e conseqüentemente do êxodo rural e da concentração fundiária.

Tartaglia e Oliveira (1988) mostram que, a partir dos anos 50, a área cultivada da Dira de Araçatuba se reduz constantemente, tendo apenas o milho e o café mantido alguma importância, embora sua contribuição para o total do estado não fosse muito significativa. Por outro lado, a atividade pecuária cresceu intensamente em área ocupada desde a década de 40, já com a participação de pastos plantados.

Monbeig (1984:303) relaciona cinco causas para o processo de pecuarização: a) queda na rentabilidade das demais culturas; b) dificuldade de competição pela mão-de-obra; c) disponibilidade de

crédito dos bancos oficiais para a pecuária; d) custo do frete de gado menor que do café; e) alta do preço do boi engordado, além de que "a criação protegia-os melhor do que o café contra eventuais prejuízos".

O fato da pecuária se direcionar com maior intensidade para esta região de Araçatuba também decorreu da criação e expansão dos frigoríficos de capital estrangeiro¹¹¹, já nos anos 30, sendo que os principais localizavam-se na região de Barretos. Pela sua localização, Araçatuba acaba se transformando no principal ponto de engorda dos bois oriundos de Goiás e Mato Grosso, que depois eram transportados para Barretos ou para São Paulo.

Portanto, no final dos anos 50, a região de Araçatuba contava com aproximadamente 2/3 da área total com pastos, (80% dos quais eram plantados) sendo o restante da área ocupada com café e algodão. O importante é que, a partir dos anos 40, a expansão da pecuária se fez em áreas novas, não necessariamente substituindo as demais culturas. Esse processo se acentou nos anos 60 com a erradicação dos cafezais e com a crise do algodão, que passou a ser substituído pelo fio sintético, inclusive causando uma nova queda na população da região.

¹¹¹ Em 1932 operavam 16 frigoríficos, 11 no interior. Os maiores eram de capital estrangeiro: o Armour (depois Wilson) e o Anglo.

A modernização da agricultura do final dos anos 60 e início dos 70 acentuou ainda mais esta tendência. Houve queda nas áreas de lavoura em detrimento do café e do algodão, crescentemente substituídos pela pecuária de corte. Esta passou a se especializar na engorda (invernada), deslocando cada vez mais para os estados de Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul a atividade de cria e recria. Essa atividade faz parte da estratégia dos pecuaristas de Araçatuba, que passaram a adquirir terras nestes estados da fronteira agropecuária, como veremos adiante.

5.2. Características atuais da região

Com o avanço do processo de modernização da agricultura no final dos anos sessenta e início dos setenta, a região transformou-se significativamente. O crédito subsidiado e os incentivos à exportação, aceleraram a modernização agropecuária, elevando os padrões técnicos como também substituindo cultivos. Segundo Cano (1988:6),

"a região de Araçatuba também se beneficiou deste processo, reestruturando suas lavouras, que manteriam cerca de 300.000 ha de área plantada passando a produzir 5% do valor da produção total do agro-paulista, contribuindo com 15% da produção estadual de tomate, 11% da do milho e do algodão, 8% do arroz e do amendoim e 7% do café. Além disso continuaria a ser grande produtora pecuária, com cerca de 15% do rebanho bovino de corte".

Uma outra inovação importante para a região consiste na penetração do Proálcool no final dos anos 70. Na região de Araçatuba foram instaladas 12 destilarias de álcool, das quais 4 no município. Na medida em que foram instaladas em propriedades de pecuaristas, nas quais a cana apenas substituiu pastagens, não houve grande impacto sobre a produção de cereais nem sobre o mercado de terras. A tabela 5.1. mostra que o crescimento da participação da cana de 2,9% da área colhida na safra de 1981/2 para 5,5% em 1987/88 é compensada pela queda na área de pastagens, fato atestado em entrevistas. Outra característica das destilarias de Araçatuba é que foram montadas em forma de sociedade com a participação de grupos pecuaristas que financiavam a instalação, para depois se responsabilizarem pelo fornecimento de cana para as destilarias.

Em termos de área ocupada o contraste da pecuária com o restante é tão marcante que não necessita de maiores comentários. Percebe-se também que nesta as pastagens apresentam um nível tecnológico bastante elevado, na medida em que sua quase totalidade é plantada (99,7%).

A tabela 5.1 mostra não apenas a permanência de culturas tradicionais como o café (em queda) e o algodão (em crescimento), mas também a expansão do milho e da cana-de-açúcar. Além dessas

Tb.5.1.Participação das principais explorações na área total da Dira de Araçatuba, 1982/82 e 1987/88.

Exploração	1981/82 Área ocupada %	1987/88 Área ocupada %
Pecuária	84,2 (a)	80,5 (b)
Cana de açúcar	2,9	5,5
Café beneficiado	1,7	1,5
Milho	6,4	6,6
Demais explorações	4,8	5,9
Total ha	1706410	1661778

Notas: (a) Refere-se ao total de pastagens naturais (0,4%) e plantadas (99,6%)

(b) Refere-se ao total de pastagens naturais (0,3%) e plantadas (99,7%)

Fonte: Anuário Estatístico do Estado de São Paulo (1987)

culturas a Dira ainda tem uma participação expressiva junto ao estado na produção de ovos, algodão, leite e milho, mantendo alguma diversificação. As indicações são de que nos últimos anos estas culturas ganharam alguma expressão, principalmente entre as pequenas e médias propriedades que restaram, muitas delas ainda administradas pelos filhos e netos dos imigrantes.

As informações da tabela 5.2, obtidas a partir do Censo Agropecuário de 1980 e da Sinopse Preliminar do Censo Agropecuário de 1985, mostram que as tendências da agricultura regional também

se fazem presentes no município de Araçatuba. A acentuada elevação da área com culturas temporárias expressa basicamente o crescimento da cana-de-açúcar e do milho. A pequena elevação do número de tratores e a queda do número de pessoas ocupadas são indicações de que o processo de modernização ainda se fez presente nos anos 80.

Tb.5.2. Indicadores da agropecuária do Município de Araçatuba

	1980	1985
Área de Lavoura Temporária/Total (%)	13,6(a)	23,1
Área de Lavoura Permanente/Total (%)	1,2	0,7
Área de Pastagens/Total (%)	77,2(b)	66,6
Área total (ha)	143.810	241.498
No.de Tratores	1.057	1.188
No. de pessoas ocupadas	8.155	7.481

Notas:

(a) a cana participa com 56 ha ou 0,2% da área total neste ano.

(b) apenas 4,8% são pastagens naturais

Fonte: Censos Agropecuários de 1980 e de 1985.

5.3. A estrutura fundiária da região de Araçatuba

Neste item analisa-se inicialmente a evolução da estrutura fundiária a partir dos anos 70, para os quais se dispõe de dados, para visualizar as mudanças ocorridas, procurando associa-las, no item subsequente, aos movimentos no mercado de terras da região¹¹². A seguir aprofundam-se as informações disponíveis sobre os proprietários com mais de 3000 ha da Dira de Araçatuba, algumas das quais apresentadas no capítulo 4. Também procura-se mostrar as características relevantes dos grandes proprietários, principalmente através do diagnóstico dos setores econômicos aos quais se ligam. O predomínio de capitais eminentemente agrários ocupando a região, tanto através de propriedades individuais, quanto através de grupos familiares, faz com que a rigidez de oferta presente no mercado de terras, de uma forma geral, seja mais pronunciada entre os grandes proprietários da região de Araçatuba. Procura-se, após isso mostrar também, que muitos dos proprietários com mais de 3000 ha, da Dira e do município Araçatuba, adquiriram terras na fronteira agrícola, principalmente no Mato Grosso, tanto em função da oferta restrita na região de Araçatuba, quanto para a obtenção dos benefícios que as terras da fronteira geravam.

¹¹² Aqui pretende-se apenas observar em largos traços as tendências do movimento da estrutura fundiária a fim de apontar as linhas mestras da dinâmica do mercado de terras.

5.3.1. A estrutura fundiária

Observa-se pelas tabelas 5.3. e 5.4. que o processo de mudança na estrutura da propriedade da terra, no município de Araçatuba, se deu de forma intensa ao longo dos anos setenta. Este processo com tendências a aumentar a participação dos estabelecimentos entre 100 e 1000 ha, já contava, desde a expansão da pecuária nos anos 50, com uma elevada concentração fundiária. A redução da participação do número de pequenos estabelecimentos de 52 % para 26 % e da sua área de 2 % para 1 %, atesta a continuidade do processo de redução da participação dos pequenos estabelecimentos, que se inicia com a pecuarização. Os estabelecimentos de 10 a 100 ha tiveram uma queda no número mas um crescimento na participação em área, elevando a sua área média.

Tb.5.3. Participação no total da área e do número de estabelecimentos do município de Araçatuba (%)

estratos (hectares)	1975		1980		1985	
	no.	área	no.	área	no.	área
0 a 10	52.0	2.4	40.2	1.0	25.7	0.6
10 a 100	32.9	10.2	38.7	10.9	46.9	11.2
100 a 1000	10.5	30.5	16.8	34.5	23.3	41.4
1000 e mais	2.7	56.8	3.4	53.5	3.5	46.8
sem decl.	2.0	-	0.8	-	0.6	-
TOTAL (milhares)	2.3	244.0	1.8	244.0	1.5	244.0

FONTE: Censos Agropecuários de 1975, 1980 e 1985.

A contrapartida destes dois movimentos é um crescimento na participação do estrato de 100 a 1000 ha no total, tanto em termos da área quanto do número de estabelecimentos. No estrato de mais de 1000 ha há um pequeno crescimento na participação do número de estabelecimentos e uma acentuada queda na participação da área, correspondendo ao decréscimo de sua área média.

Tb.5.4. Participação no total da área e do número de imóveis da Dira de Araçatuba

estratos hectares)	1975		1980		1985	
	no.	área	no.	área	no.	área
0 - 10	36.9	2.1	35.0	1.9	33.7	1.8
10 - 100	47.4	16.7	48.7	18.0	49.9	19.0
100 - 1000	13.3	38.0	14.1	40.7	14.7	43.2
1000 e +	1.7	43.3	2.1	39.4	1.5	36.0
sem explor.	0.6	-	0.1	-	0.1	-
Total (milhares)	18.3	1786.0	18.8	1786.0	19.6	1816.0

FONTE: Censos Agropecuarios de 1975, 1980 e 1985

Parece assim que o mercado de terras do município tem-se caracterizado por um movimento acentuado de "fagocitose"¹¹³ dos estabelecimentos muito pequenos (0-10 ha) pelos pequenos (10-100 ha). Por outro lado, os estabelecimentos de 100 a 1000 ha, incorporam tanto parcela dos pequenos quanto dos de mais de 1000 ha. Esta parece ser a tendência do processo recente de reestruturação fundiária nas agriculturas capitalistas modernas, observável também no conjunto do estado de São Paulo, com a diminuição da participação das propriedades muito pequenas e muito grandes.

A intensidade desse processo no município de Araçatuba decorre basicamente da pecuarização da região que se intensifica nos anos 70. A pecuária requer para a manutenção do proprietário uma área significativamente maior do que a necessária para as demais culturas. Segundo parecer da Comissão Agrária de Araçatuba, a pecuária de corte, para ser rentável, requer uma área de 200 ha, na medida em que a utilização ótima das pastagens plantadas é de 1

¹¹³ Diversos proprietários entrevistados atestam este fato na medida em que adquiriram propriedades de pequenos proprietários. O caso mais extremo observado é do Sr. Edson Crochiquia que adquiriu 14 propriedades de 15 a 30 alqueires cada, no período de 1970 a 1973, formando uma fazenda de 550 alqueires. Este proprietário parece ser a exceção, que confirma a regra, pois nesta época a maior parte dos proprietários atuavam nos mercados da fronteira, enquanto o Sr. Crochiquia apenas adquiriu terras no estado e São Paulo, todas próximas a Araçatuba. Pode-se concluir da entrevista que seu interesse era retornar à região de origem da família, que tinha uma pequena propriedade à qual parte das demais foram anexadas.

cabeça/ha e há a necessidade de aproximadamente 200 bois para que os lucros compensem a atividade no nível tecnológico atual.

Uma boa ilustração deste processo, é o caso do Sr. Taro Sakamoto, que se converteu de pequeno produtor de algodão em pequeno pecuarista, mantendo-se na região através da aquisição gradativa de mais terras. Seu pai participou da imigração de 1920 adquirindo um lote dentre os 200 nos quais a Fazenda Baguaçu em Araçatuba havia sido repartida. Cada um dos lotes dispunha de aproximadamente 10 alqueires (24,5 ha). Com a erradicação dos cafezais no início dos anos 60, houve uma saída massiva de pequenos proprietários, colocando suas terras à disposição a preços baixíssimos. O Sr. Sakamoto adquiriu diversas propriedades nesta época, principalmente para expandir sua área de algodão¹¹⁴. No final dos anos 60, com a queda nos preços do algodão, diversos outros pequenos produtores se deslocaram para as grandes cidades, permitindo que o Sr. Sakamoto completasse seus 8 lotes de 10 alqueires. Hoje ele se mantém como um pequeno produtor, mas tem necessidade de mais terras para viabilizar a pecuária extensiva. O custo da pecuária de corte com confinamento na entressafra, que ele pratica, não viabilizou a sua manutenção. Para sanar este tipo de

¹¹⁴ Na região de Pereira Barreto o mesmo processo ocorreu de forma mais drástica. Segundo Sr. Ikeda, gerente da Cooperativa Agrícola da Fazenda Tiête, até os anos 70 a primeira atividade dos imigrantes japoneses era a produção de algodão, parte do qual era exportado diretamente para o Japão. Em meados dos anos 70 a crise da cotonicultura, não colocando alternativas para os pequenos produtores da região acarretou uma desvalorização acentuada terra. O Sr. Ikeda disse que "em 1975 a terra não valia nada, os imigrantes trocavam-na pelo frete para o lugar de destino".

problema pretende comprar mais terras, tanto para viabilizar a permanência da família no meio rural quanto por achar que "a terra valoriza mais do que a poupança, apesar da produção não dar lucros".

No conjunto da Dira e do estado de São Paulo observa-se, pelas tabelas 5.4. e 5.5., que o movimento foi semelhante ao do município, apenas com intensidade menor. Enquanto no município o número de estabelecimentos muito pequenos decresceu de 1,2 milhões para 382 estabelecimentos e a área de 5,8 mil ha para 1,4 mil ha, na Dira os estabelecimentos passaram de 6,8 mil para 6,6 mil, ocorrendo uma queda de aproximadamente 12% na área. Mas a elevação da participação do estrato de 100 a 1000 ha, assim como a queda na participação das áreas dos muito grandes, ocorrem tanto na Dira quanto no município.

Tb.5.5. Participação no total da área e do número dos estabelecimentos do Est. de São Paulo.

estratos de área	1975		1980		1985	
	no	area	no	area	no	area
0 - 10	35.1	2.4	35.3	2.4	35.6	2.4
10 - 100	51.5	23.5	51.1	23.4	50.8	23.9
100 - 1000	12.4	44.3	12.6	45.5	12.5	45.5
1000 e +	1.0	29.8	1.0	28.7	0.9	28.3
sem declar.	0.1	-	0.1	-	0.2	-
Tot. (mil)	278.3	20556.0	273.0	20161.0	283.0	20446.0

FONTE: Censos Agropecuarios de 1975, 1980 e 1985

No período de 1975 a 1985 observou-se, que a tendência de diminuição da participação dos estabelecimentos muito pequenos e muito grandes, presente também na Dira e no conjunto do estado, ocorre de forma mais intensa no município. Como será visto no próximo item, este processo decorre das próprias características do mercado de terras, pois as terras mais negociadas nos anos 70 foram as grandes e nos anos 80 as pequenas. Isto indica que o mercado de terras do município apesar de ter seus movimentos associados ao da região e ao do estado têm a dinâmica e determinações próprias.

5.3.2. Características dos grandes proprietários do município e da região de Araçatuba¹¹⁵

O município, ao contar com apenas 10 proprietários com pelo menos uma propriedade com mais de 3.000 ha, permite sua identificação e observação de suas características de forma individual. Para o conjunto da Dira a análise tem de ser feita em termos conjuntos. Dos dez proprietários, apenas nove são pessoas

¹¹⁵ Para esta análise também utilizou-se o cadastro de imóveis dos proprietários com mais de 3000 ha, com base no qual pesquisaram-se seus vínculos econômicos para verificar o setor predominante de atuação. Neste item será dada maior atenção à Dira de Araçatuba e à comparação com o estado de São Paulo, já que o restante das Diras foi analisado no capítulo precedente. Maiores detalhes podem ser encontrados na metodologia de classificação que consta no apêndice desta tese.

físicas, como se observa na tabela 5.6. Destes, seis têm uma propriedade cada, e três proprietários têm mais de uma propriedade, todos com pelo menos uma de mais de 10.000 ha¹¹⁶ em outras unidades da federação. Isto não inclui todas as outras propriedades com áreas inferiores a 3.000 ha no estado ou a 10.000 ha no país.

¹¹⁶ Para o conjunto do país o levantamento especial refere-se às 1% maiores propriedades de cada estado, inclusive as de área maior que 10.000 ha.

Tb 5.6. Proprietários de terras de mais de 3.000 ha -Araçatuba

nome	localizacao da propriedade		area(ha)
	estado	município	
ANTENOR DUARTE VILELA	SP	Araçatuba	3108.40
DARIO GUARITA	SP	Araçatuba	5070.00
EMILIO LIMA	SP	Araçatuba	6524.30
GUANAHIRA P. ALMEIDA PRADO	SP	Araçatuba	4049.00
JOAO GERALDO JR.	SP	Araçatuba	3911.80
JOAO JORGE RESEK	SP	Araçatuba	3556.90
	SP	Araçatuba	2280.00(a)
	SP	Birigui	960.00(a,b)
	SP	Castilho	1920.00(a)
	MS	- (c)	2400.00(a)
JOSE TELLES DE MENEZES	SP	Araçatuba	3121.30
	MS	Corumbá	23545.50
OVIDIO C. MIRANDA BRITO	SP	Araçatuba	6759.00
	MT	Alto Araguaia	16008.20
	MT	Pontes e	17207.70
	MT	Pedra Preta	10489.00
	MT	Vila Bela	24514.00
	MS	Itaquiraí	19991.00
THE LANCASHIRE INV. CO.	SP	Araçatuba	5771.20
	SP	Pontes Gestal	24443.60
	SP	Guaraçai	11997.60
	SP	Barretos	6426.40
	SP	Barretos	4106.90
	SP	Valparaíso	23172.70
	SP	Magda	20385.90
	SP	Pitangueiras	6596.90
	SP	Nova Granada	7954.10
	SP	Altair	6797.70
	MS	Jaraguari	20799.00
	MS	Anastacio	45745.00
	GO	Mundo Novo	11843.40
THOME ADAS	SP	Araçatuba	3039.50

Notas:

(a) informações coletadas através de entrevista com o proprietário;

(b) a informação se refere a 400 alqueires de pasto, não se sabendo se esse valor corresponde a área total da propriedade;

(c) o entrevistado não forneceu esta informação.

Fonte: Tabulação Especial do Recadastramento do INCRA - 1985 (ano base 84).

A pessoa jurídica proprietária de terras no município de Araçatuba, The Lancashire Investment Company, de propriedade do grupo inglês Union International, detém 10 propriedades no estado de São Paulo, somando 117.453 ha, mais 78.387,4 ha em 3 propriedades no Mato Grosso do Sul e em Goiás. Este grupo, que vinha atuando basicamente com pecuária de corte de forma integrada com a comercialização através do frigorífico Swift de Barretos, mais recentemente tem procurado diversificar sua atuação na direção de outras culturas¹¹⁷.

A Dira de Araçatuba, segundo o cadastro do INCRA, conta com 59 imóveis com mais de 3000 ha, enquanto no estado de São Paulo há 602 imóveis com mais de 3000 ha. Assim, 9,8% dos grandes imóveis estão localizados na Dira de Araçatuba, ocupando 7,7% da área, com o que a área média dos grandes imóveis de Araçatuba é inferior à do restante do estado.

Numa primeira classificação, dividiram-se os grandes imóveis (com mais de 3000 ha) do estado de São Paulo segundo o tipo de proprietário: pessoa jurídica ou física. Para o estado de São

¹¹⁷ Durante a pesquisa de campo procurou-se obter maiores informações sobre este Grupo e sobre as propriedades da mesma, não tendo sido permitido o acesso as propriedades ou a entrevistas com a gerencia da mesma. Outros estudos poderiam aprofundar principalmente as razões para a permanencia desta empresa na região.

Paulo identificou-se que 34,7% dos imóveis eram possuídos diretamente¹¹⁸ por pessoas jurídicas, contra 27,2% na Dira de Araçatuba. Apesar das pessoas jurídicas da Dira de Araçatuba possuírem mais de um quarto dos imóveis rurais, estes têm uma área média extremamente elevada, de 10.237,5 ha, enquanto entre as pessoas físicas esta é de 4.1907 ha. Para o estado de São Paulo a área média dos imóveis pertencentes a pessoas jurídicas com mais de 3000 ha é de 6.596,0 ha e a das pessoas físicas de 7.915,5 ha, indicando a particularidade da Dira neste aspecto. Na Dira de Araçatuba, todos os imóveis cujos proprietários são pessoas físicas, têm a agropecuária como principal setor de atuação. Já entre as pessoas jurídicas, no total de 16, 12 têm como setor básico de atuação a agropecuária, ocupando uma área média de 11.105 ha, enquanto os três imóveis que tem como setor básico de atuação a indústria têm uma área média de 8.600,7 ha. Vale notar que na Dira de Araçatuba não há indicações de propriedade direta com atuação prioritária na agroindústria e apenas uma no setor serviços. Isto decorre do tipo de exploração desenvolvida na região, basicamente a pecuária, que em grande medida é comercializada através do mercado da região de Barretos¹¹⁹, não viabilizando a expansão de grupos agropecuários. Estas informações também corroboram as observações de que esta é uma

¹¹⁸ Apesar de estar descrito no apêndice metodológico, cabe ressaltar que se estabelece uma dupla classificação para cada imóvel, uma para o proprietário e outra para o grupo ao qual ele pertence. Portanto em alguns momentos estaremos nos referindo à classificação do proprietário e em outro a do grupo.

¹¹⁹ Há dois matadouros no município de Araçatuba, mas que não têm terras próprias.

região de ocupação tradicional, sem grande penetração de novos agentes econômicos, apesar de ser ocupada por grandes imóveis.

A segunda classificação dos imóveis, em três categorias, tem como objetivo identificar os vínculos econômicos das propriedades e dos proprietários. As três grandes categorias consistem em: a) grupos econômicos - definidos como os proprietários que detêm, além de pelo menos um imóvel, pelo menos uma empresa; b) grupos família - cujos proprietários ou membros de uma mesma família detêm mais de um imóvel; c) não grupo - demais imóveis.

Observa-se a partir da tabela 5.7. que há certa homogeneidade entre os tipos de grupos a que pertencem os grandes imóveis de São Paulo e da Dira de Araçatuba, indicando que o padrão de ocupação territorial é bastante semelhante com base neste tipo de classificação. A maioria dos imóveis, assim como a área, é ocupada por proprietários individuais, não vinculados a grupos de qualquer espécie. Mas a participação dos grupos família e dos grupos econômicos é substantiva, tanto em termos de área quanto de número. A maior participação relativa de imóveis pertencentes a grupos família em Araçatuba, do que na média do estado, indica que o padrão de ocupação territorial das chamadas oligarquias agrárias, ou burguesia territorial, é marcante na região. A importância deste tipo de proprietário também pode ser percebida pela maior área média dos imóveis pertencentes aos grupos família, como se observa na tabela 5.7.

Tb.5.7 -Distribuição das propriedades com mais de 3000 ha -grupos

Dira de Araçatuba e Estado de São Paulo, 1984.

Tipo ha de grupo	Dira de Araçatuba				Estado de Sao Paulo			
	número		área em 1000 ha		número		área em 1000	
	n	%	ha	%	n	%	ha	%
Família	15	25	113	32.8	123	20.4	1072.8	23.9
Econ.	13	22	58.2	16.9	149	24.8	1006.0	22.4
Não grupo	31	53	172.9	50.2	330	54.8	2410.4	53.7
Total	59	100.0	344.1	100.0	602	100.0	4489.2	100.0

Fonte dos dados originais: Tabulações especiais do Cadastro de Imóveis Rurais do Incra (1985). Vide metodologia.

A pesquisa de campo indicou que este tipo de proprietário tem uma grande importância na região, fazendo com que a oferta do ativo terra, que em condições normais já é pequena, torne-se menor ainda entre os grandes proprietários desta região.

A tabela 5.8. refere-se aos grandes imóveis pertencentes aos grupos econômicos¹²⁰ na Dira de Araçatuba, classificados por tipo de atividade principal, confirmando que eles têm como atividade principal a agropecuária. Uma informação que surpreende é que a área média destes imóveis é menor do que as do conjunto do estado. Os imóveis pertencentes a grupos atuantes na Agroindústria tem uma participação menor em termos numéricos, mas ocupam uma área relativamente maior.

Apesar da participação dos proprietários da Dira de Araçatuba, com atividade principal nos setores secundário e terciário, não ser elevada, observa-se que os grupos vinculados a estes setores têm uma participação bastante significativa, da ordem de 29% do total da área dos grupos econômicos. Mas quando se compara ao conjunto do estado, percebe-se claramente que é uma região com menor intensidade de penetração de capitais tipicamente

¹²⁰ Os demais tipos de grupos apenas tem imóveis com atuação prioritária na agropecuária, não sendo portanto necessário fazer-se tabelas para os mesmos.

Tb.5.8. Grande Propriedade de grupos em São Paulo.

Tabela 5.8. Distribuição dos imóveis com mais de 3000 ha de grupos econômicos por tipo de atividade principal. São Paulo e Dira de Araçatuba

Setor de Atividade	Dira de Araçatuba		Estado de São Paulo	
	n	Área em 1000 ha	n.	Área 1000 ha
Agropecuária	5	27.8	22	125
Agroindústria	4	52.7	47	307.6
Indústria	2	17.8	25	174.3
Serviços	2	14.7	55	395.8
Total	13	113.0	149	1002.7

FONTE: Tabulações especiais do Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA (1984). Vide Metodologia em Anexo

urbanos, na aquisição de terras. Enquanto o estado tem 16% dos grandes proprietários, diretamente ou indiretamente¹²¹ (fazendo parte de um grupo destes setores) vinculados aos setores indústria ou serviços, na Dira Araçatuba isto ocorre apenas em 6,8% destes.

¹²¹ Os imóveis cujos proprietários estão diretamente ligados aos setores de serviços ou industrial e que fazem parte de um grupo que atua nos mesmos foram contabilizados apenas uma vez.

5.3.3. Os grandes proprietários¹²² de Araçatuba e a fronteira agrícola

A elevada inelasticidade da oferta de terras da região de Araçatuba e a constatação de que os vínculos dos grandes proprietários se deram com as regiões da fronteira agrícola, nos levaram às considerações constantes deste item. Na pesquisa de campo pode-se perceber que houve um movimento de grandes e médios produtores da região, adquirindo terras principalmente no Mato Grosso e no Mato Grosso do Sul nos anos setenta. Historicamente os processos de ocupação de novas regiões ocorreram através da venda de parte ou do conjunto da propriedade original para a aquisição da nova, a um preço menor, o que entretanto parece não ter sido usual nesta região. A maioria dos grandes proprietários que permaneceram em Araçatuba não vendeu terras na região para adquirir novas áreas¹²³. Segundo eles, esta ida para o Mato Grosso decorreu do "enfraquecimento" das terras em Araçatuba, atestada para eles pelo fim do capim colônia, que passa a ser substituído pela braquiária.

¹²² São os proprietários da Dira de Araçatuba com propriedades de mais de 3.000 ha. Informações obtidas em levantamento especial do INCRA com base no recadastramento de 1984.

¹²³ Tanto os proprietários quanto os corretores enfatizaram que nos anos 70 houve uma verdadeira busca do "Eldorado", na qual diversos proprietários, principalmente os médios e pequenos, venderam suas terras na região para adquirir áreas maiores no Mato Grosso. Portanto os que ficaram são aqueles que tiveram condições de adquirir terras no Mato Grosso sem vender as que possuíam em Araçatuba.

Isso é um eufemismo, pois o atrativo das novas terras decorre de seus baixos preços, da possibilidade de obtenção de crédito agrícola subsidiado e dos incentivos fiscais (principalmente da SUDECO e do POLOCENTRO). Além, é claro, da possibilidade de verticalização da pecuária, que as terras do Mato Grosso permitem. A maior parte dos pecuaristas que têm propriedade em Goiás ou Mato Grosso normalmente faz a cria e cria nestas fazendas, deixando a(s) propriedade(s) de Araçatuba para as invernadas. Os proprietários que não dispõem de outras propriedades adquirem o boi magro do Centro-Oeste e fazem apenas a engorda em Araçatuba para sua futura revenda.

Pela tabela 5.9. observa-se inicialmente que são 53 os grandes proprietários da Dira de Araçatuba, que detém 90 imóveis no conjunto do país, dos quais 59 se localizam na Dira de Araçatuba. Observa-se a partir da mesma tabela, que 18 dos mesmos (34%), tem mais de um imóvel no Brasil¹²⁴, além daquele disponível na Dira. A tabela 5.10 mostra quantos destes proprietários têm outros imóveis e sua localização.

A tabela 5.10. mostra que a maior parte dos proprietários tem outras propriedades em outros estados (14)¹²⁵, na própria Dira de Araçatuba (5) e em outras Diras (4), mostrando que a expansão

¹²⁴ Com pelo menos 3000 ha no estado de São Paulo e/ou mais de 10.000 ha no restante do país, segundo cadastro do Incra.

¹²⁵ A tabela seguinte mostra os estados onde os proprietários da Dira de Araçatuba têm mais terras.

dos grandes proprietários desta região se deu pela busca de propriedades em outros estados, e não através de anexação de terras

Tb.5.9. Imóveis dos proprietários de Araçatuba.

Tabela 5.9. Número de Proprietários da Dira de Araçatuba e suas propriedades com área superior a 3.000 ha no estado de São Paulo e propriedades com área superior a 10.000 ha nos demais estados do Brasil. 1984.

	com 1 imóvel	com mais de 1 imóvel	Total
Proprietários	35	18	53
Número de Imóveis	35	55	90

FONTE: Tabulação especial do recadastramento do INCRA de 1985 (ano base 1984)

próximas às propriedades existentes¹²⁶, ou no próprio estado de São Paulo. Vale notar ainda, que um dos quatro proprietários que têm mais de um imóvel no estado de São Paulo é a empresa The Lancashire Inv. Co., que têm 13 imóveis, 3 dos quais no Mato Grosso do Sul, um em Goiás, três na Dira de Araçatuba e sete nas demais Diras.

Os grandes proprietários que têm propriedades nos demais estados¹²⁷, concentram-nas nos estados do Mato Grosso do Sul e Mato Grosso, como se observa na tabela 5.11. Isto é consequência do momento histórico da expansão dos pecuaristas da região de Araçatuba. No início dos anos 70 a fartura do crédito agrícola, associada a um elevado preço do boi gordo e aos incentivos fiscais (do Polocentro, Sudeco, e os estados da Amazonia legal contaram ainda com os incentivos da SUDAM), fizeram com que estes aplicassem esse capital na fronteira recém aberta¹²⁸.

¹²⁶ Esta seria uma estratégia de expansão para proprietários que necessitam ampliar a escala para a produção agrícola.

¹²⁷ Nas informações sobre propriedades em outros estados, incluem-se apenas os imóveis com mais de 10.000 ha. Portanto muitos proprietários podem ter mais propriedades com áreas menores.

¹²⁸ Vale notar que os pecuaristas entrevistados quando defendiam a não aplicação de uma reforma agrária, alegavam que da mesma forma que seus ancestrais haviam desbravado o oeste paulista, adquirindo malária etc., eles ocuparam o Centro Oeste e a Amazonia. Portanto não achavam justo que perdessem os ganhos que esta terra propiciaria na sua revenda, dados os sacrifícios pioneiros para a ocupação destas regiões longínquas.

Tb.5.10. Outros imóveis dos proprietários de Araçatuba

Tabela 5.10. Localização e quantidade das outras propriedades dos grandes proprietários da Dira de Araçatuba.

	Proprietários(a)	Imóveis
Dira Araçatuba	5	6
Demais Diras de S.P.	4	10
Nos demais estados (b)	14	21

Notas: (a) estes valores se referem ao total de proprietários da Dira com algum outro imóvel nas localidades, não sendo comparável ao da tabela precedente pois há dupla contagem, isto é, há proprietários com propriedades em mais de um local.

(b) refere-se apenas às propriedades com mais de 10.000 ha no restante do Brasil, pela disponibilidade de informações.

FONTE: Tabulação especial do recadastramento do INCRA de 1985 (ano base 1984)

A penetração mais intensa dos proprietários de Araçatuba no Mato Grosso do Sul e no Mato Grosso, não atingindo os demais estados da Amazônia, decorre segundo os proprietários, de uma estratégia empresarial, que adquiriram estas terras também visando a verticalização da pecuária na direção de se produzir internamente os bezerros e os bois magros, e não mais adquiri-los no mercado. A verticalização era apenas possível em regiões relativamente próximas ao estado de São Paulo, tornando a região do Mato Grosso

Tb.5.11. Outros imóveis dos proprietários de Araçatuba.

Tabela 5.11. Estados onde os proprietários de mais de 3.000 ha da Dira de Araçatuba que possuem outras terras em outros estados do Brasil(a)

ESTADO	número de pro- prietários (b)	número de propriedades
Mato Grosso	3	5
Mato Grosso do Sul	9	11
Goiás	2	2
Pará	1	1
Amazonas	1	1
Paraná	1	1
Total	17	21

Notas:

- (a)Essas outras terras referem-se à listagem das propriedades que correspondem a 1% das maiores dos seus estados, inclusive as maiores de 10.000 ha.
 (b)Há três proprietários que possuem terras em mais de um estado, portanto o total 17 implica dupla contagem. O total verdadeiro de proprietários com propriedades em outros estados é 14.

Fonte: Tabulação Especial do Recadastramento do INCRA de 1985
 (ano base 84)

do Sul um pólo de atração que une todas as condições: obtenção de incentivo fiscal, aquisição de terras baratas e verticalização da produção.

5.4. O mercado de terras do município de Araçatuba

O mercado de terras do município de Araçatuba tem-se mostrado muito estável desde meados dos anos setenta, sem a ocorrência de variações importantes no volume de negócios. A média anual é de 156,6 negócios¹²⁹. O fato de aproximadamente 9 % do total de estabelecimentos recenseados em 1980, sejam negociados todos os anos¹³⁰, faz com que o mercado de terras de Araçatuba seja bastante dinâmico, ao menos em termos de número de negócios¹³¹.

¹²⁹ O Coeficiente de Variação, que indica o grau de variação em torno da média de uma série qualquer, do número de negócios no município de Araçatuba é de 16,8%, atestando a estabilidade no volume de negócios.

¹³⁰ Nos EUA, em meados dos anos 80, a média de negócios com propriedades rurais era de aproximadamente 5 % do total de propriedades. O volume oscila significativamente por região, desde aproximadamente 2 % nos "Lake States" a 8,5% nos "Delta States". Para alguns mercados conseguiu-se apenas informações da porcentagem da área transacionada sobre o total de terras da região: Sangrur (Punjab) 0,7%; Valência (Espanha) 1,1%; Andalucia (Espanha) 4,1%; Castilha (Espanha) 2,0%. No Brasil são os seguintes os municípios e a porcentagem de propriedades negociadas para as quais se tem informação (a base é o número de estabelecimentos do Censo Agropecário de 1980): Petrolina (BA), 1,5 %; Juazeiro (PE), 0,5 % e Ipanguaçu (RN), 2,3 % .

¹³¹ Como será visto no próximo item, a grande participação das pequenas propriedades no volume total de negócios faz com que a área total transacionada seja relativamente baixa.

A atual característica econômica da região, com alta incidência de grandes propriedades estabelecidas na combinação da pecuária e da cana de açúcar, não a torna especialmente atrativa para produtores de outras regiões, principalmente pelo elevado preço da terra¹³².

Como apresentado no capítulo teórico, os proprietários estabelecem o preço mínimo de oferta, que apresenta certa rigidez, ocorrendo negócios se agentes demandantes têm expectativas de ganhos superiores aos estabelecidos pelos ofertantes. Este movimento de novos agentes demandando terras, a ponto de alterar a dinâmica do mercado de terras, associa-se normalmente à introdução de alguma nova cultura, e/ou de nova tecnologia. Mas há ocasiões em que o conjunto dos proprietários de uma região, principalmente se a terra cumpre prioritariamente a função de ativo instrumental (produtivo), chega a rever suas expectativas, fazendo com que os preços da terra sofram quedas acentuadas. Normalmente este tipo de movimento se associa tanto à períodos crise econômica, como à desestabilização de alguma cultura previamente estabelecida, para a qual não há produto substituto imediato. Nestes casos pode haver detentores de riqueza para os quais o preço de demanda exceda o de oferta, em função quer de uma expectativa diversa, quer por poder

¹³² Mais recentemente tem-se observado alguma penetração de citricultores em busca de terras na região de Araçatuba, sem no entanto caracterizar um "boom" no mercado de terras. Se o mercado internacional para a citricultura voltar a apresentar os resultados dos anos 80, pode ocorrer uma busca mais intensa por terras na região de Araçatuba, o que no entanto parece pouco provável dada a recuperação dos laranjais da Flórida.

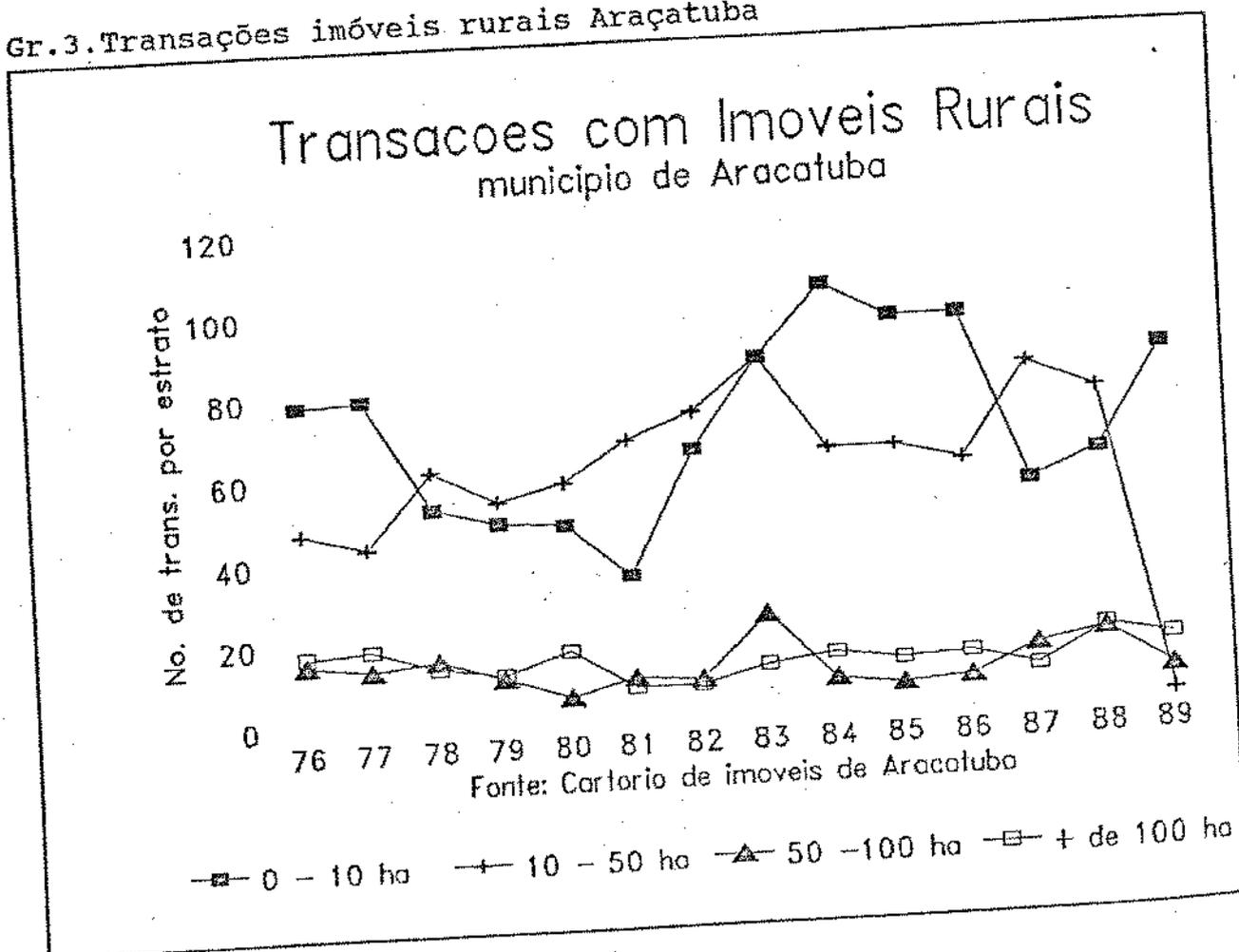
incluir em seu portfólio um ativo - a terra - com liquidez relativamente baixa.

5.4.1. O volume de negócios

Pode-se observar no gráfico 3, o total de transações com imóveis rurais no município de Araçatuba em quatro períodos distintos: a) declínio de 1976 a 1981; b) elevação de 1981 a 1984; c) queda de 1984 a 1987 ; d) elevação a partir de 1987.

Esta região apresenta uma tendência comum a mercados de terras estabilizados, para os quais não se dirigem muitos capitais novos em busca de valorização, fazendo com que a oferta seja o grande determinante dos movimentos de negócios. Nestes mercados, durante as crises econômicas, há uma elevação no número de negócios, em função de problemas enfrentados pelos proprietários, que necessitam colocar seus imóveis à venda. Isto é, entre 1976 e

Gr.3. Transações imóveis rurais Araçatuba



1981, quando a economia apresentava taxas positivas, mas declinantes, de crescimento, o número de negócios tendia a declinar. Ao longo de crise de 1981/83 houve uma acentuada elevação do número total de negócios. Apesar da recuperação da economia já ocorrer em parte em 1984, esta não repercutiu em queda dos negócios naquele ano, mas o período de recuperação confirmou a tendência de declínio de vendas de propriedades. A manutenção de um elevado volume de negócios em 1986 deve estar associado às necessidades de vendas em função do crescimento acentuado das taxas de juros, com o final do Plano Cruzado. As anistias aos devedores agrícolas ainda em 1987 e pós Constituição de 1988, arrefeceram esta tendência, fazendo com que os negócios neste ano declinassem significativamente. A recuperação dos negócios, principalmente dos pequenos, a partir de 1988, deve ter sido determinada pelo agravamento da crise econômica, expressa através da grande elevação das taxas de juros e da baixa liquidez dos produtores. Na medida que o mercado financeiro possibilita outras aplicações rentáveis, certamente muitos colocaram suas propriedades à venda.

Pela tabela 5.12. percebe-se que o maior volume de negócios, em termos absolutos, ocorre com os imóveis entre 10 e 50 ha e, em seguida, com os imóveis entre 0 e 10 ha.

À medida que os imóveis crescem há uma tendência de declínio na média de negócios. Grandes alterações ocorrem nestas médias à medida que se utiliza uma base diferente. Para o ano de

Tb.5.12. Número médio de negócios por estrato de área. Porcentagem dos estabelecimentos negociados em média anualmente. Período 1976 a 1989. Município de Araçatuba.

Estratos em ha	Média anual de transações	Número de total estabelecimentos(a)	Transações % do total
0 - 5	53.9	527	10.2
5 - 10	16.0	191	8.4
10 - 20	29.5	182	16.2
20 - 50	33.6	319	10.5
50 - 100	10.8	190	5.7
100 - 500	10.4	252	4.1
500 e +	2.1	109	1.9
Total	156.6	1784	8.8

(a) Utilizou-se o número de estabelecimentos do Censo de 1980, pois o de 1985 não tem este tipo de estratificação, daí os resultados serem diferentes de alguns outros obtidos com base neste último.

Fonte: Cartório de imóveis de Araçatuba e Censo Agropecuário de 1980.

1975, as médias eram significativamente menores, em virtude do maior número de estabelecimentos, principalmente entre os pequenos. Mas mantém-se a tendência quanto a um número significativamente maior de negócios entre os estabelecimentos pequenos.

No mesmo gráfico 3, observa-se que as maiores propriedades (mais de 100 ha) têm um baixo e estável volume de negócios, apenas apresentando uma pequena elevação no ano de 1980. Mesmo quando ponderado pelo total de estabelecimentos (Censo Agropecuário de 1985), chega-se à média de 3,1 % de estabelecimentos com mais de 100 ha negociados por ano. Isto decorre do fato de que a estrutura das grandes propriedades encontra-se historicamente

consolidada, fazendo com que estas raramente sejam vendidas. Isto decorre do que foi apontado anteriormente: não há qualquer alteração significativa na região que implique a entrada de novos produtores que pudessem aquecer este mercado¹³³. Como a maior parte dos grandes proprietários tem noção do valor potencial de suas propriedades, e das poucas alternativas rentáveis e de risco¹³⁴ tão baixo quanto a terra, estes preferem mantê-la em seu poder, resultando na baixa oferta de grandes propriedades.

Ainda no gráfico 3, observa-se que a grande maioria (82,2 %) dos negócios ocorre com propriedades de menos de 50 ha, havendo entretanto significativas diferenças entre as mesmas. As propriedades de até 10 ha foram negociadas praticamente com o mesmo movimento já descrito para o total de propriedades, apresentando queda até 1981, acentuado crescimento ao longo da crise, queda significativamente menor ao longo da recuperação e uma acentuada queda em 1987. Já entre as propriedades de 10 a 50 ha observa-se uma tendência ao crescimento do número de negócios ao longo do período até 1983, com queda a partir deste ano até 1986. A elevação do número de negócios em 1987 associa-se à crise, que atinge os

¹³³ Como mostrado no capítulo 3, os negócios apenas ocorrem se o preço de demanda for maior que o de oferta. Na medida em que não há tendências de alterações nas expectativas de ganhos com a terra nesta região, não há agentes que apresentem um preço de demanda mais elevado do que o estabelecido pela oferta, fazendo com que as terras não troquem de mãos.

¹³⁴ Vale lembrar que nesta região a UDR (União Democrática Ruralista) é muito bem organizada contando com a participação de muitos produtores, alguns dos quais encontram-se na direção nacional da entidade.

proprietários mais integrados e dependentes do crédito agrícola e com pequeno capital de giro¹³⁵, em função da elevação súbita das taxas de juros ao final de 1986 - principalmente os proprietários de 10 a 100 ha, estrato no qual se verifica um crescimento do número de negócios¹³⁶.

Pela tabela 5.13 percebe-se também que apenas 6% dos negócios ocorreram com pessoas jurídicas. Apesar de o maior número absoluto deste tipo de negócios ocorrer no estrato de 0-20 ha, estes tem a maior participação relativa entre as propriedades com mais de 100 ha, como seria de se esperar, cabendo ressaltar que a maior participação de pessoas jurídicas em negócios com terras ocorre no período de 1987 a 1989. Pode-se concluir, portanto, que esta não é uma região com alta incidência de compras de terras por parte de pessoas jurídicas. Novamente isso decorre dos baixos ganhos potenciais que a terra apresenta no município. Vale a pena

¹³⁵ É expressivo o número de arrendatários capitalistas na região, que arrendam partes dos pastos das grandes propriedades. Sua utilização para culturas anuais, viabiliza a obtenção de uma renda e a reforma do pasto. Alguns destes, ao serem entrevistados, indicaram que obtiveram crédito barato ao longo do ano de 1986, e que com a elevação das taxas de juros no final do ano se viram obrigados a vender a terra recém adquirida.

¹³⁶ As propriedades muito pequenas de até 5 ha somam mais de 34% do total de negócios no período. Certamente uma boa parte destas são chácaras de fim de semana que a classe média urbana adquire. É importante frisar que neste tipo de aquisição a terra também é líquida e cumpre seu papel de ativo de reserva e de investimento. Enquanto a cidade não chega até a propriedade, esta é utilizada para lazer, e às vezes, se o proprietário é um profissional liberal, pode ainda descarregar uma boa parte do imposto de renda, considerando-se como um pequeno produtor.

Tb.5.13. Transações de imóveis rurais no município de Araçatuba.
Por períodos de 1976 a 1989.

estratos	76-77	78-80	81-83	84-86	87-89	total	% pessoas jurídicas
0-20	206	206	271	393	316	1392	5
20-50	52	98	110	112	98	470	6
50-100	28	30	40	18	35	151	6
100 e mais	35	40	25	36	39	175	13
sem decl.area	0	1	2	1	0	4	0
num.pess.jur.	11	22	33	21	46	133	-
total	321	375	448	560	488	2192	6

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba

lembrar que em geral os ganhos esperados com a revenda da terra se associam ao potencial de ganhos produtivos desta terra, por mais que aqueles sejam inflados pela liquidez da terra.

As informações das tabelas e das entrevistas deixam claro que a região como um todo, e o município de uma forma mais expressiva, apresenta uma baixa oferta de terras. Os corretores da região afirmaram que qualquer propriedade colocada à disposição é facilmente vendável, caracterizando a alta liquidez das terras, não apenas do município mas do conjunto da região. Isso faz com que o mercado seja basicamente determinado pelos ofertantes, que segundo

evidenciado na pesquisa de campo normalmente colocam suas propriedades à disposição nas seguintes condições¹³⁷:

- a) revenda de parte ou de toda propriedade para a aquisição de áreas maiores em regiões onde o preço seja menor¹³⁸;
- b) partilha de herança, que leva às vezes à venda de partes de propriedades;
- c) a necessidade de liquidez para o cumprimento de contratos de financiamento.

¹³⁷ Vale a pena notar que esse tipo de determinante para a colocação das propriedades à venda é comum a outros países. Para o caso espanhol, nos mercados de Andalucia, Castilla e de Valencia, analisados por Sumpsi (1986), os determinantes para a colocação de propriedades à venda são os mesmos. Mercados que se caracterizam por intensidade maior de propriedades muito pequenas como é o caso do Bengal do oeste, analisado por Sartra e Bhaumik (1986), a principal causa da colocação de terras no mercado é a necessidade do pagamento de despesas de cerimonial, a segunda razão é o pagamento de débitos, a terceira e a quarta são respectivamente para iniciar novo negócio e comprar terra mais próxima da residência.

¹³⁸ O principal fator de incentivo à venda das grandes propriedades, na região, decorre das vantagens de aquisição de terras na fronteira agrícola. Há indicações, que não puderam ser verificadas, de que houve proprietários que obtiveram recursos da venda de partes ou do total destas propriedades, para a aquisição de terras na fronteira. Como visto anteriormente, estas vendas associadas à obtenção de recursos creditícios e incentivos fiscais viabilizaram a aquisição de propriedades extremamente grandes na fronteira agrícola.

5.4.2. O preço da terra em Araçatuba

O preço da terra agrícola do município de Araçatuba no período observado apresenta um movimento similar entre os diferentes tipos de terras. As terras de cultura de 1a, de 2a e de pastagens, além das com benfeitorias¹³⁹, têm movimentos parecidos mas com intensidades diferentes. As informações do gráfico 3 sugerem que o movimento do preço da terra apresenta 3 ciclos com ascensão e queda: a) 1970-1977: um crescimento no período entre 1970 e 1973, com um pico (CZ\$ 240.000 corrigido pelo IGP de junho de 1987) e uma subsequente queda que vai até 1977; b) 1978-1983: uma elevação do preço da terra até final de 1980, com uma acentuada queda até 1983, fazendo com que o preço da terra chegue ao seu nível mais baixo; c) 1984-1989: um movimento de oscilação, em que o preço tende a subir de 1984 até o Plano Cruzado, quando atinge o segundo pico. Em seguida, há uma queda acentuada com uma pequena recuperação em 1989.

A partir das entrevistas, principalmente com os corretores de terras que geralmente também são corretores de boi, há uma clara noção do valor¹⁴⁰ da terra na região. Do conjunto de pessoas

¹³⁹ Classificação adotada pelo IEA na pesquisa executada pela CATI.

¹⁴⁰ Usa-se valor porque os agentes referem-se a preço apenas quando é um negócio executado, e o valor refere-se a quanto os agentes acham que vale a terra, não tendo qualquer intensão de se

entrevistadas todas colocaram praticamente o mesmo valor para a terra, o que indica que há um alto grau de consciência quanto ao seu efetivo preço. Apesar dos entrevistados não terem apontado de forma clara a determinação para as mudanças nos preços da terra, apontaram, nos diferentes casos e momentos da economia brasileira, para os seguintes determinantes: a política econômica; as condições de lucratividade da agricultura; especialmente, o preço do boi, a taxa e juro e a situação dos demais ativos na economia. É importante frisar que estes mesmos preços são estabelecidos e discutidos mesmo quando não ocorrem negócios. Isto é, a todo momento os agentes econômicos têm clareza da situação de seu patrimônio e da valorização do seu ativo terra¹⁴¹.

Uma característica do mercado de terras do município e da Dira de Araçatuba, segundo os entrevistados, é a grande influência do preço do boi sobre o preço da terra. Ao se observar o gráfico 4, da evolução do preço do boi gordo e da terra de pastagens no município, percebe-se uma grande semelhança dos mesmos; mas a correlação das informações atinge apenas o valor de 0,37, que apesar de positiva, é relativamente baixa. Isto evidencia que, mesmo num mercado de terras onde há apenas um tipo de exploração,

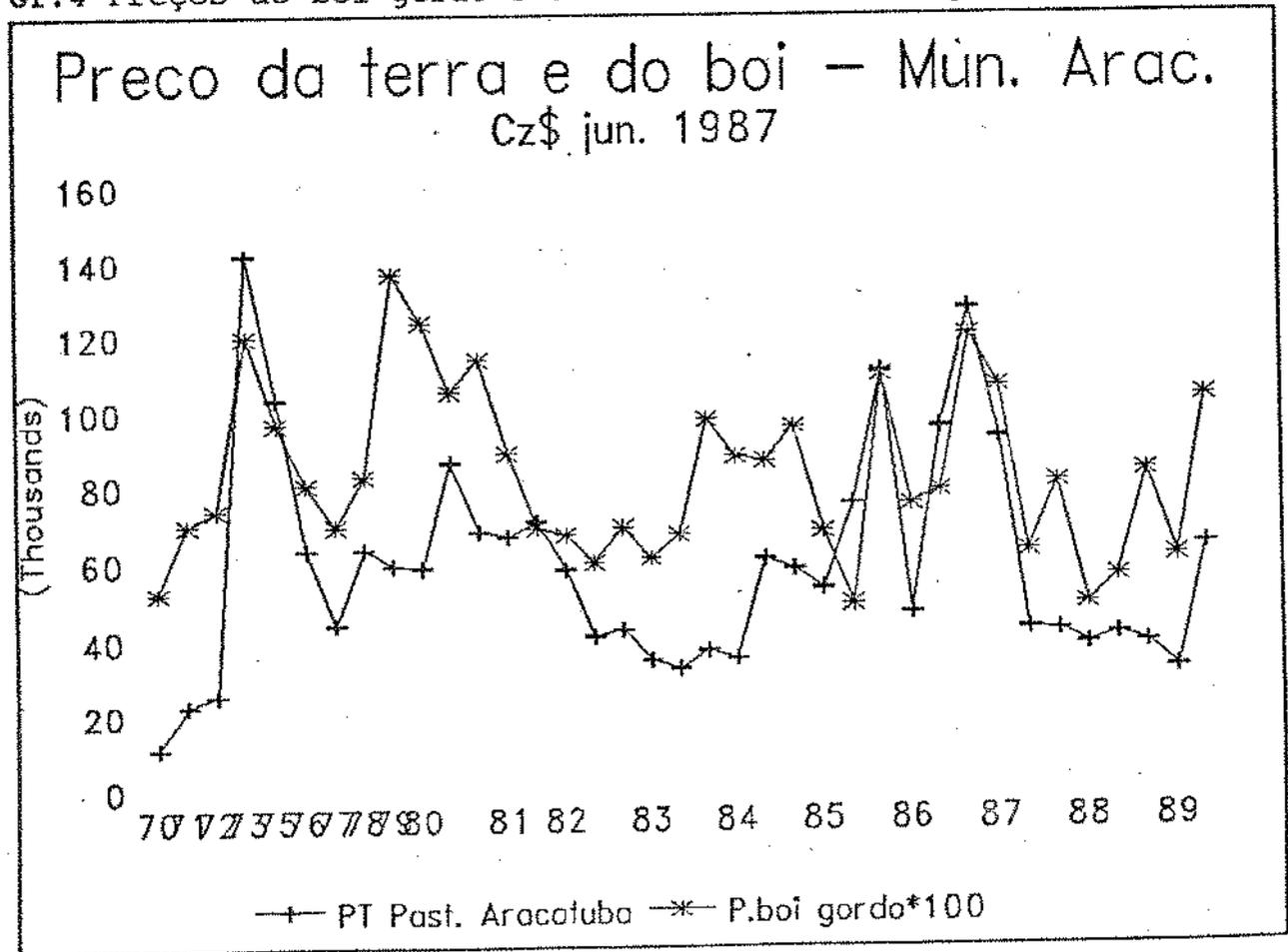
polemizar com as noções de valor e preço tão presentes na literatura econômica.

¹⁴¹ Tanto os grandes quanto os pequenos proprietários tinham as expectativas concretizadas em preços para a sua terra e para as terras em geral, que pode ser testado todas as manhãs na praça central de Araçatuba, um bizarro mas importante centro de informações do mercado de terras e de bois do país.

esta influencia apenas parcialmente o preço da terra Independentemente disso, observa-se que em alguns momentos os movimentos do preço da terra e do boi gordo são bastante sincrônicos. Na análise a seguir, mostram-se estas relações para cada um dos períodos.

Fig. 5.4.3. O preço da terra no município: a comparação com a região e o Estado

Gf.4 Preços do boi gordo e da terra no mun. Araçatuba



Neste item procura-se comparar o comportamento do preço da terra do município com o da Dira de Araçatuba, com as médias do estado de São Paulo e do Brasil (esta última pode ser observada nos gráficos 1 e 2 dos capítulos 2 e 3)¹⁴². Esta análise será feita basicamente com as informações de preço da terra de pastagens e nua de primeira, pois como já visto tais movimentos são semelhantes. Outras informações serão usadas apenas quando julgar-se necessário.

a) 1970 - 1977

Neste período, marcado pela substantiva elevação dos preços da terra no conjunto do estado e para as médias nacionais, a região de Araçatuba apresentou uma especificidade. Na Dira de Araçatuba, assim como no município, o período que vai até 1977 marca um claro ciclo do preço da terra: uma ascensão até aproximadamente 1973/74 e posterior queda até 1977. Este ciclo, se se observar os gráficos 2 e 3, é acompanhado pelo preço do boi gordo com intensidade um pouco menor, inclusive compartilhando o mesmo pico em 1973.

¹⁴² A fonte das informações de preço da terra para as médias de São Paulo e Brasil são respectivamente: o Instituto de Economia Agrícola da Secretaria da Agricultura de São Paulo e o Centro de Estudos Agrários da Fundação Getúlio Vargas.

O movimento mais geral de ascensão do preço da terra é determinado por elevadas expectativas, em geral determinadas pelas possibilidades de ganhos produtivos com a terra, assim como de menores oportunidades de aplicação nos mercados de ativos líquidos de forma geral¹⁴³. Portanto, além das expectativas estarem em geral extremamente positivas, elevando a liquidez da terra e conseqüentemente seus preços, houve também o efeito dos elevados níveis de créditos subsidiados destinados à agricultura sobre o preço da terra¹⁴⁴. Reydon (1984) e Rezende (1982) mostraram os mecanismos pelos quais esta política impactou de forma altista sobre o mercado de terras para o conjunto do país. Para o caso específico do município, parece que o preço do boi gordo tem um impacto mais substantivo, na medida em que os preços sofrem uma primeira redução já em 1974, ano no qual o preço do boi gordo começa o seu declínio.

Para os casos da Dira e do estado, as indicações são de que o crédito tem efeitos bastante semelhantes aos verificados para o conjunto do país, na medida em que os preços começam a declinar a partir de 1976, simultaneamente à queda dos recursos do Programa

¹⁴³ Além disso, o fato de haver uma profunda incerteza nos mercados de ativos líquidos, principalmente em função da crise na Bolsa de Valores, com baixos retornos para quase todos os ativos líquidos, certamente levou a que maiores volumes de capitais se dirigissem ao mercado de terras.

¹⁴⁴ Em termos teóricos neste período todos os fatores contribuíram para a tendência altista do preço da terra: as elevadas expectativas de obtenção de quase-rendas, q (da produção agrícola assim como da política de crédito); liquidez elevada e a incerteza baixa fazendo com que o fator de capitalização seja semelhante a taxa de juros, elevando o preço atual do ativo.

de Desenvolvimento da Pecuária e o Programa Nacional de Apoio à Pecuária¹⁴⁵. Mas pode-se perceber pelos gráficos que a queda do preço da terra de pastagem é maior no município do que na Dira de Araçatuba, enquanto que a queda da média do estado é menor, indicando que a queda do preço do boi afetou de forma mais intensa a região prioritariamente ligada à pecuária. Isto sugere que, no período, o preço do boi gordo teve um impacto grande sobre o preço da terra. A comparação com o gráfico 1 mostra que este período de queda do preço da terra da Dira e do município também aparece na forma de uma sutil redução dos preços de terra de lavoura do estado e do país.

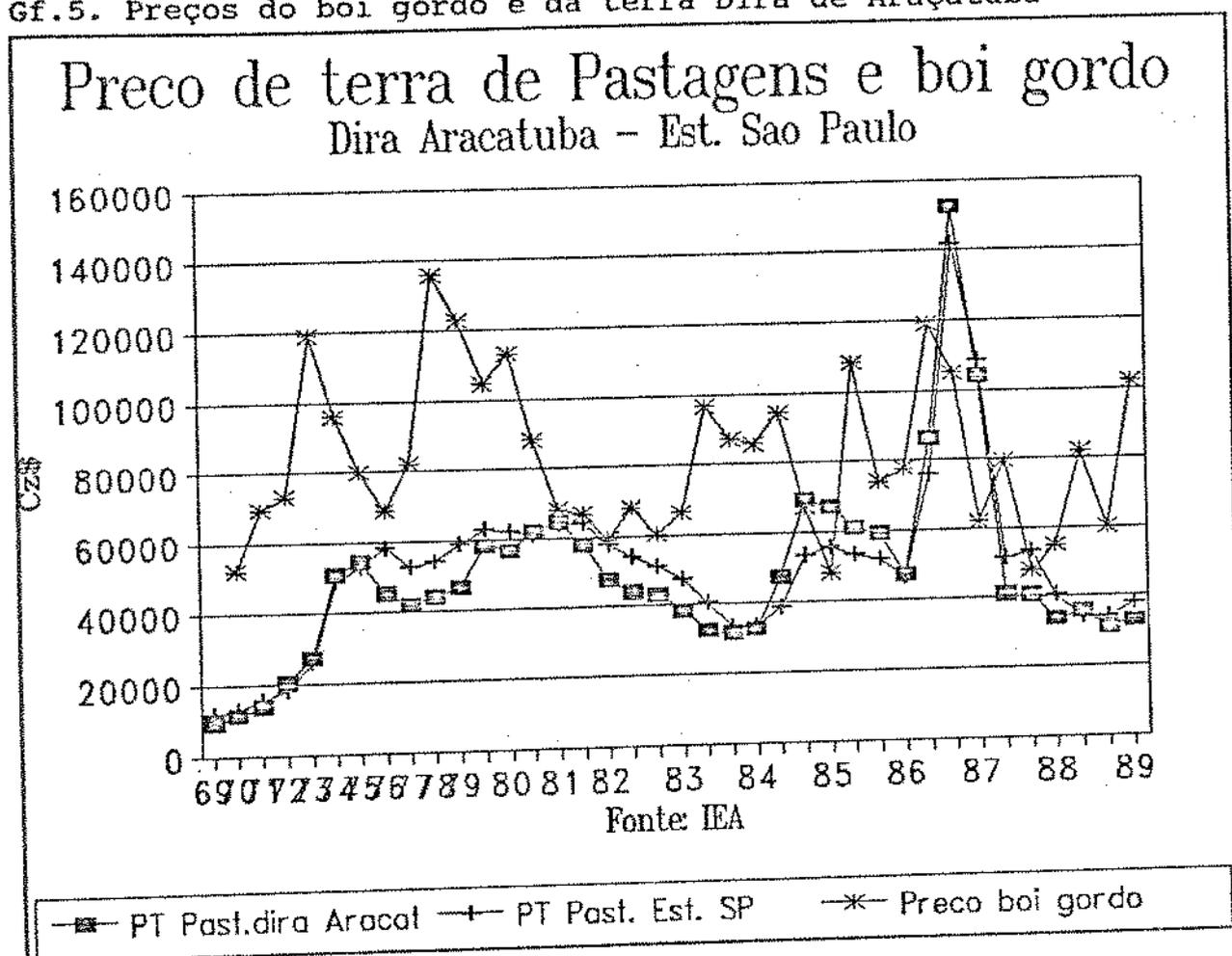
b) 1978 - 1983

Neste período, marcado pela redução no crédito rural, e pela profunda crise da economia brasileira, percebe-se a especificidade dos movimentos do preço da terra da Dira e do município de Araçatuba. Enquanto os preços da terra para a média do país e do estado de São Paulo continuam a se elevar (desde o início da

¹⁴⁵ Dado que a série completa de volume de crédito para pecuária para o estado São Paulo é de difícil acesso, estimou-se, com base em informações disponíveis dos volumes obtidos pela região sudeste. Com base neste conjunto de informações tem-se os seguintes números índices da evolução da concessão de crédito para pecuária no estado de São Paulo:

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
1984	100	135	147	167	254	286	476	424	273	392	468	277	161

Gf.5. Preços do boi gordo e da terra Dira de Araçatuba



década), sofrendo uma pequena queda em 1979, os da Dira e do município se elevam até um pico em 1981. A retomada dos preços do boi a partir de 1978, atingindo o pico deste período em 1979, influenciam a retomada do preço da terra, na Dira e no município de Araçatuba. Além disso, as expectativas em torno da entrada do Proálcool na região certamente participam da elevação do preço da terra. Segundo a pesquisa de campo, a entrada do Proálcool não acarretou entrada de novos agentes na região, nem um aquecimento do mercado de terras, principalmente por ser feita pelos próprios pecuaristas. Apesar disso, o Proálcool, ao conceder incentivos e crédito subsidiado além de um produto com mercado garantido, e

portanto possibilita a obtenção de outros ganhos com a terra, modificou as expectativas e portanto o preço da terra.

Na segunda metade deste período já se percebe uma relação menos intensa entre os preços da terra e do boi gordo, tendo o preço da terra se elevado numa intensidade significativamente inferior à do preço do boi gordo. Deve-se lembrar que o boi gordo também é um ativo, certamente mais líquido que os demais produtos agrícolas, e que a expectativa dos agentes de que, devido a uma elevação no preço do boi, a terra vai ter seu preço elevado tende a se cumprir espontaneamente, embora isso não ocorra automática e necessariamente. Neste período a relação entre os preços do boi e da terra, apesar de existir, têm um caráter bastante oscilante, indicando a autonomia das expectativas dos agentes econômicos. Isto é, não necessariamente o preço da terra vai se elevar com uma elevação do preço do boi. Isto ocorre por que as expectativas dos agentes são diferentes para cada ativo, determinadas por um conjunto de fatores apresentados nos capítulos teóricos.

A elevação do preço do boi que perdurou até o início da crise econômica teve seu pico em 1979 e foi acompanhada por uma elevação muito sutil do preço da terra, que perdurou até 1981. A partir deste ano até 1983, todos os preços da terra, assim como do boi gordo, caem de forma marcante. Vale a pena notar que os preços da terra caem a partir de 1981, enquanto o do boi já inicia a queda em 1980. Como se observa no gráfico 4 (ou mesmo no gráfico 1) os

preços da terra caíram, devido à reversão nas expectativas em relação aos ganhos produtivos assim como à baixa liquidez generalizada, provocada pela política econômica recessiva. Portanto, o preço da terra sofre pressões baixistas tanto em função de sua característica de ativo líquido quanto de ativo de capital. Apesar disso, a comparação com outros ativos indica que neste período a terra, apesar da queda no seu preço, ainda manteve um retorno comparável ao de outras aplicações.

Ainda sobre o município de Araçatuba, cabe notar finalmente que as variações dos preços entre 1977 e 1980 são as maiores nas terras de pastagens, sendo menores na terra nua de segunda e ainda menores na terra nua de primeira.

c) 1984 - 1989

Este é possivelmente o período de maiores modificações no mercado de terras. Há uma tendência a elevação do preço da terra entre 1984 e 1986 em função do crescimento das exportações, há uma tentativa de reforma agrária que desestabiliza o mercado de terras em 1985 e há o Plano Cruzado em 1986, que, como mostrado, eleva muito o preço da terra pela completa falta de alternativas de aplicações no mercado financeiro. Tudo isso afeta o mercado de terras da região de Araçatuba, ocasionando grandes oscilações no

preço da terra, principalmente no município de Araçatuba. Este é um período que deve ser dividido em dois sub-períodos - até final de 1985 e após esse ano - apesar de ambos serem marcados por grande instabilidade da economia brasileira em seu conjunto. No primeiro período a relação entre o preço da terra e do boi gordo é bem menos intensa do que em outros períodos: enquanto o preço da terra do município, da Dira, do estado e nacionais se elevam, o preço do boi sofre uma queda acentuada. Aquela elevação certamente se deve à própria recuperação da economia, causada pela elevação das exportações de produtos agrícolas e agroindustriais. É importante esclarecer que esta elevação não ocorre em função da pecuária, mas das expectativas com o ativo terra em geral; assim, apesar de as expectativas em torno do preço do boi não terem sido altistas, os preços da terra do município de Araçatuba se elevaram.

A queda do preço da terra em 1985, observada nos gráficos 4 e 5, decorre de um fator externo que marcou de forma profunda o mercado de terras: o lançamento do 1o. Plano Nacional de Reforma Agrária, ocorrido em maio deste ano. Tal plano, apesar de não implementado, fez com que os preços da terra em todo país caíssem de forma marcante¹⁴⁶. Isto se deu frente à possibilidade de uma

¹⁴⁶ Na região da fronteira agrícola, os preços da terra se reduziram a praticamente zero. Na medida em que parte destas terras não foram apropriadas produtivamente, as expectativas de quase-rendas (q) são próximas a zero, havendo apenas expectativas de ganhos derivados da liquidez (l) e dos ganhos patrimoniais (a). As terras com potencial produtivo num prazo mais curto apresentaram queda dos preços inferior à de regiões passíveis de maior lentidão na utilização produtiva.

Reforma Agrária tal como estabelecida no Plano, atingindo a totalidade da nação com diferentes níveis de profundidade e retirando a garantia de liquidez que a terra tinha no Brasil até aquela data. A demissão do presidente do INCRA¹⁴⁷, ainda no ano de 1985, e a apresentação de um novo plano que não mais ameaçasse a propriedade, fez com que os preços da terra voltassem aos níveis anteriores¹⁴⁸.

Já no segundo sub-período, a partir de 1986, os dois preços (do boi e da terra) passam a ter um movimento oscilante, com tendências bastante semelhantes, como atesta o gráfico 4. Isto é, os dois ativos passaram a ter um importante papel de liquidez, daí seus preços reagirem com movimentos semelhantes¹⁴⁹.

O Plano Cruzado, de 1986, que teve um profundo impacto sobre o mercado de terras do conjunto do país, como analisado no capítulo 3, afetou duplamente o mercado de Araçatuba. Na mesma

¹⁴⁷ Para maiores detalhes deste processo vide Gomes da Silva (1986) e Hall (1990) entre outros.

¹⁴⁸ A derrota das propostas que defendiam algum tipo de Reforma Agrária na Nova Constituição aprovada em 1988 dá um novo folego à garantia da propriedade da terra no Brasil, fazendo com que ela permaneça como um ativo líquido.

¹⁴⁹ Vale a pena notar no gráfico 4 que o preço do boi em 1986, parte de um patamar mais elevado, não atingindo o nível do preço da terra em junho e apresenta uma queda já em novembro. Enquanto o preço da terra ainda vai ter seus preços se elevando até novembro de 1986. Isto deve ser decorrente de uma maior liquidez do boi, que têm seus preços mais sensíveis às mudanças na economia.

medida em que o Plano elevou as expectativas gerais da economia brasileira, também acarretou maior demanda por terra como ativo de capital. No entanto, o fato de todos os demais ativos líquidos terem um rendimento esperado extremamente reduzido, ao lado da elevada liquidez do conjunto da economia, fez com que esses dois ativos reais - a terra e o boi gordo - entre outros, fossem intensamente demandados após a intervenção do governo no mercado de ações, elevando mais ainda os preços da terra. Cabe ressaltar que esta foi a maior elevação verificada no preço da terra, numa conjuntura em que todos os fatores que afetam as expectativas dos agentes convergiram. Logo ao final de 1986, com a implementação de uma política de elevação das taxas de juros, os preços da terra iniciam um acentuado e rápido processo de queda, retrocedendo em alguns casos a valores inferiores aos de 1983. Tanto o fato de surgirem alternativas nos mercados de ativos líquidos quanto a rápida reversão das expectativas produtivas levaram a esta queda. A comparação dos gráficos 4 e 5 indica que o preço da terra do município acompanhou mais de perto o preço do boi gordo e teve uma elevação bem menos significativa que a Dira ou mesmo o estado. Isto certamente se deve às intervenções do governo no mercado de carnes, através dos confiscos, instabilizando um pouco o mercado desta região.

A partir dessa queda, na qual o preço da terra atinge seu nível mais baixo, há uma pequena recuperação em 1989. Esta se observa de forma mais clara no município, apesar de aparecer também

no estado (terra de lavoura) e para o conjunto do país. As altas taxas de juros do mercado financeiro e as grandes oscilações nas expectativas dos agentes econômicos certamente influenciaram o mercado. O preço do boi gordo, ao oscilar de forma acentuada ao longo do período de 1988/89, parece ter tido menor influência sobre o da terra, na medida em que este se manteve relativamente constante. Apenas em 1989 ambos se elevam novamente, ao que tudo indica em função da grande incerteza na economia.

5.4.4. O preço da terra segundo o tamanho da propriedade¹⁵⁰

Uma questão presente em muitas análises sobre a questão agrária refere-se à especificidade do mercado de terras segundo o tamanho da propriedade. A análise de Martins (1980) é um exemplo de uma visão presente em muitos autores de que os agentes se diferenciam segundo o seu tamanho, na forma de encarar a propriedade da terra. Enquanto para os grandes proprietários estas seriam de "negócio", tendo o objetivo de proporcionar lucros, inclusive de caráter especulativo, para os pequenos elas seriam de "trabalho", não havendo finalidade especulativa.

A visão de que os agentes se diferenciam na postura frente a terra têm servido principalmente à atuação política. É como se os grandes proprietários fossem "ruins" e os pequenos "bons". Como visto no capítulo precedente, a atuação dos pequenos proprietários de terras conjuntamente com a UDR, fazendo mobilizações contrárias ao PNRA, indica que os interesses destes dois segmentos de classes convergiam, quando a propriedade da terra se

¹⁵⁰ As pesquisas do IEA referem-se a propriedades com benfeitorias. Como observado na pesquisa de campo, normalmente as benfeitorias são bastante homogêneas, isto é compõem-se de curral e casa-sede, às vezes, casas para colonos. Seu valor no total da terra tem pequena influência, daí privilegiou-se a análise apenas do ponto de vista do tamanho da propriedade. Cabe ressaltar que essas informações são coletadas em fevereiro de cada ano refletindo, na realidade, o ocorrido no ano anterior.

viu ameaçada. Isto já indica que as diferenças existentes entre os proprietários quanto ao papel da terra, segundo o tamanho não são grandes.

Aqui não se pretende discutir esta questão com maiores detalhes, procura-se apenas analisar a evolução do preço das propriedades com diferentes tamanhos, no município e na Dira de Araçatuba e no estado de São Paulo, para verificar se há diferenças significativas nos seus movimentos. Uma grande divergência dos movimentos do preço, segundo o tamanho, poderia apontar para diferentes posturas dos agentes frente a terra.

A observação do gráfico 6 mostra inicialmente que a única real diferença entre os tamanhos de propriedade consiste no preço por hectare, decrescente à medida que as áreas crescem. O próprio movimento do preço da terra também não apresenta diferenças marcantes entre os tamanhos das propriedades. Isto é, há algumas evidências de que para um mercado de terras integrado com os demais mercados, como o do estado de São Paulo, o tamanho apenas influencia o preço no sentido de que as pequenas são mais líquidas e portanto têm preços mais elevados¹⁵¹. Para o município de Araçatuba pode-se atestar pelo gráfico 6 e pela tabela 5.13. que, para

¹⁵¹ Segundo um ex-trabalhador rural, Sr. Amantino do Amaral, atual proprietário de 72 ha em Sto. Antonio do Aracanguá, distrito de Araçatuba, o maior preço das pequenas áreas decorre da sua maior homogeneidade e das menores quantidades de capital necessário à sua aquisição, o que a torna mais líquida.

alguns anos, os preços oscilam de maneira um pouco diferente, dependendo do tamanho da propriedade.

A comparação das informações por tamanho entre o estado, a Dira de Araçatuba e o município mostra que as oscilações crescem à medida que decresce o grau de abrangência da informação¹⁵². Para o conjunto do estado de São Paulo, há uma grande semelhança nos movimentos dos preços em função do tamanho; as diferenças que aparecem são: pequena elevação do preço em 1979 para as propriedades com 72,6 a 242 ha; as médias e grandes (acima de 24,2 ha) começam a ter seu preço declinante apenas em 1983, enquanto as pequenas (até 24,2 ha) já iniciam a queda em 1982; as maiores propriedades (acima de 242 ha) já apresentam queda no preço em 1981.

Na Dira de Araçatuba apenas no período de 1975 a 1981 aparecem as diferenças nos preços de venda em função do tamanho das propriedades. Apenas entre as grandes (mais de 242 ha) o preço se mantém estável de 1976 a 1979, enquanto nos demais estratos os preços se elevam ao longo de todo o período.

A comparação das informações dos gráficos 4 e 6¹⁵³, para o município de Araçatuba, aponta para o fato de que o movimento do

¹⁵² Isto é uma simples decorrência estatística: quanto maior o número de observações, mais a distribuição se aproxima de uma normal, sendo que a média mais se aproxima da esperança matemática, na medida em que os erros tendem a se anular.

¹⁵³ Informações também presentes em tabelas no anexo estatístico.

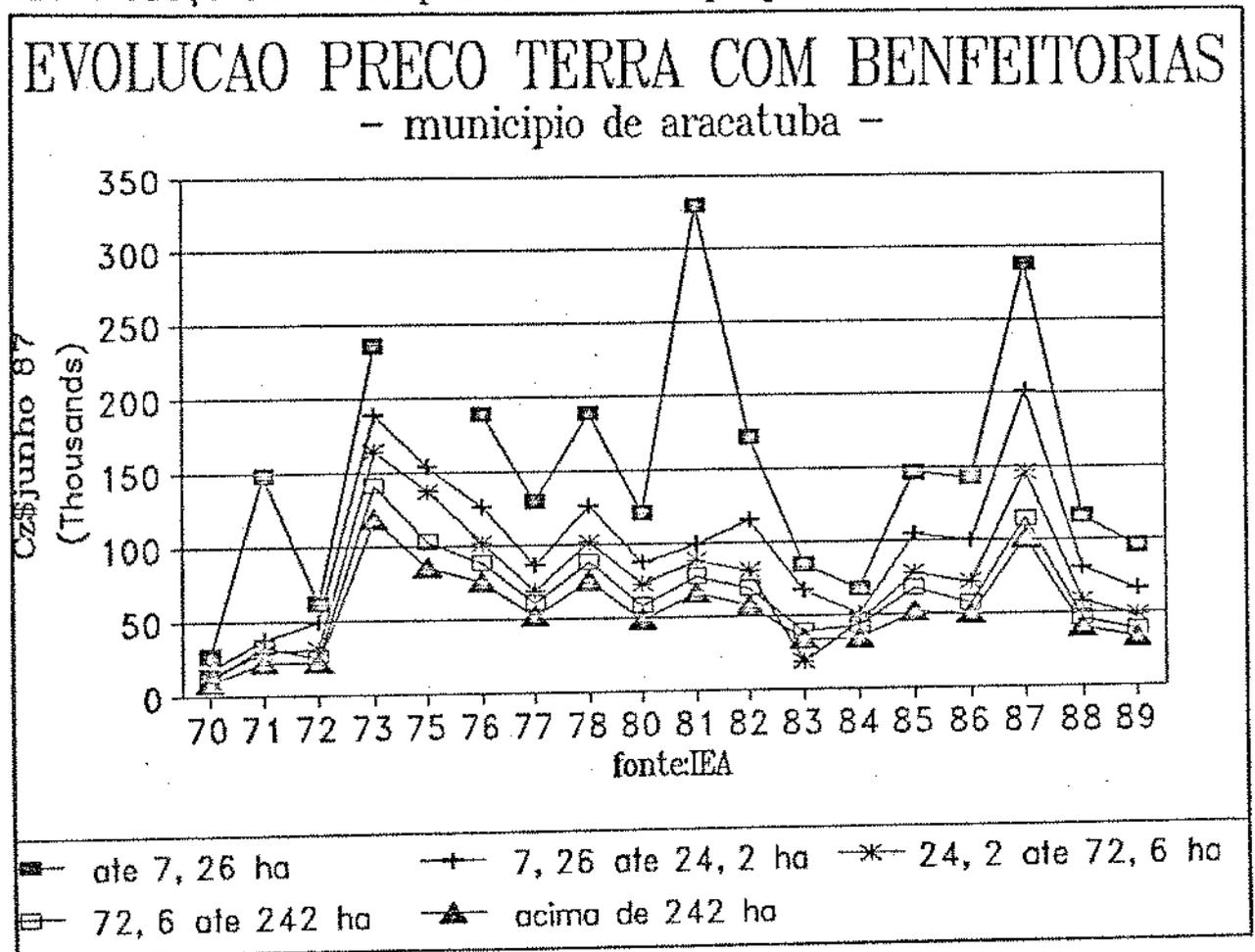
preço da terra para todos os tamanhos acompanhou, em termos gerais, o movimento do município. As únicas exceções referem-se à intensidade de variação entre os estratos e aos movimentos dos preços nos anos de 1971 e 1981.

O acentuado crescimento do preço das propriedades muito pequenas, em 1971, não parece ter uma causa muito bem definida, mas a de 1981 parece estar ligada à restrição de oferta que se verifica no início da crise econômica. Pelo gráfico 3, observa-se que neste mesmo ano houve o menor número de transações em geral, e o mais baixo número de transações com os pequenos imóveis. Provavelmente as perspectivas colocadas pela crise acarretaram um crescimento na demanda por terras. Esta mesma perspectiva inibiu os agentes de colocarem suas propriedades à disposição do mercado. Dada a capacidade dos ofertantes de estabelecer o preço, e na medida em que estes eram poucos, o preço se elevou como se fosse um ativo líquido, cujo preço é determinado pela demanda. Observa-se isso também no fato de os preços caírem ao longo da crise, à medida que o número de negócios se elevou.

A partir destas mesmas tabelas e gráficos, percebe-se ainda que apenas o estrato de 24,2 ha a 72,6 ha apresentou uma queda mais acentuada que os demais estratos em 1983.

Pode-se concluir do observado que não há diferenças marcantes no movimento do preço da terra, entre os tamanhos de

Gf. 6 Preço da terra por tamanho da propriedade



propriedades. Talvez em algumas regiões da fronteira agrícola, onde não haja produção para o mercado, exista alguma diferenciação maior entre os proprietários em função do tamanho das propriedades. Em todas as regiões estudadas, nas áreas de influência dos projetos públicos de irrigação do Nordeste, assim como no estado de São Paulo, a terra funciona e é encarada como um ativo, independentemente do seu tamanho. Os agentes lidam com expectativas em relação aos determinantes colocados nos capítulos teóricos, ou seja, as expectativas de ganhos advindos da produção (q), aos custos de manutenção do ativo (c), de liquidez do ativo (l) e do ganho

patrimonial (a) com o mesmo¹⁵⁴. Isto faz com que seja necessário que os responsáveis pela política econômica, principalmente a associada à reforma agrária, levem em conta que também os pequenos proprietários¹⁵⁵ demandam a terra como um ativo. Em função disso podem se posicionar politicamente contrários à reforma agrária. A clareza deste ponto é de fundamental importância para a execução de uma necessária futura reforma agrária, para que não se conte com o apoio de agentes econômicos contrários a ela.

5.5. O mercado de terras de Petrolina e Juazeiro (Dipolo).

Este item tem como objetivo a análise dos determinantes do preço da terra a partir do mercado de terras dos municípios de Juazeiro (BA) e Petrolina (PE) (Dipolo), do semi-árido do Nordeste brasileiro, situados às margens do Rio São Francisco. No primeiro subitem é feita uma análise das características do mercado de terras dos dois municípios: Juazeiro e Petrolina comparando os negócios feitos nos diferentes tamanhos de propriedades. Em

¹⁵⁴ Todos atualizados pelo fator de capitalização que é individual e subjetivo, como demonstrado no capítulo 3.

¹⁵⁵ Vale lembrar as análises de Graziano da Silva (coord.) e outros (1989), Vianna (1990) e Vieira (1990), mostram que inclusive entre os colonos de projetos públicos e privados a especulação com terras cumpriu um importante papel na subsistência e capitalização dos pequenos proprietários.

seguida apresentam-se os principais dados e informações referentes aos preços da terra nos municípios, procurando mostrar como os determinantes locais interagem com os determinantes mais gerais da economia brasileira, como discutido no capítulo teórico.

Os municípios de Petrolina e Juazeiro passaram por um intenso processo de modernização da agricultura a partir de meados dos anos setenta. Um estudo elaborado pela FAO no início dos anos 60 orientou este desenvolvimento ao mostrar o potencial produtivo da região com agricultura irrigada, estabelecendo as diretrizes gerais de ocupação, tanto no que se refere à ação governamental quanto aos investimentos privados. No período de 1965 a 1975 foi implantada a maior parte dos projetos governamentais de irrigação, que além de desapropriarem terras, assentavam colonos, que passaram a se utilizar das mais modernas técnicas de irrigação. Estes projetos, além de interferirem diretamente no mercado de terras através das desapropriações, serviram como modelo para o desenvolvimento futuro da irrigação privada. A fim de estabelecer os marcos do intenso desenvolvimento da agricultura irrigada da região, pode-se dizer que este se deu em 3 grandes períodos:

a) Até 1975 - basicamente produção de subsistência à beira-rio (aproveitando os movimentos de cheia do rio) e alguma agricultura de mercado com a introdução de moto bombas. Instalação de projetos governamentais de irrigação.

b) De 1975 até 1980 - após instalação de projetos governamentais ocorre uma expansão da agricultura irrigada moderna de cebola, melão e tomate à beira-rio, destinada ao mercado do Centro-Sul do país.

c) De 1981 a 1987 - expansão dos grandes projetos irrigados em áreas mais distantes do rio, para produção em escala maior dos mesmos produtos destinados ao Centro-Sul e à exportação.

Em trabalhos anteriores, Reydon (coord.;1988), Graziano da Silva et alli(1989) e Reydon (1989), procurei analisar os impactos da instalação de projetos públicos e da barragem sobre o mercado de terras¹⁵⁶. Foi também evidenciado que o mercado de terras em alguns momentos acompanhava a dinâmica do mercado de terras do Centro-Sul (mercado mais antigo e integrado com o mercado financeiro do país), enquanto em outros o mesmo não ocorria.

Aqui, procurar-se-á analisar o mercado de terras de Petrolina e Juazeiro (Dipolo) a partir da característica de terra como ativo, inicialmente verificando o tamanho do mercado, os principais tipos e tamanhos das propriedades negociadas. Esta

¹⁵⁶ Lima, R.C. et alli (1991:10), em trabalho sobre a instalação do perímetro irrigado de Morada Nova confirma para esta "a descrição do movimento de valorização das terras em áreas influenciadas por perímetros irrigados, verificado por Graziano da Silva et alli (1988), segundo o qual preço da terra tende a subir com o anúncio da implantação do perímetro público, cai na época da desapropriação das terras e volta a subir após a implantação."

análise tem como objetivo a identificação de especificidades nos negócios por tamanho ou tipo de proprietário. Para isto serão utilizadas informações coletadas nos cartórios, onde são registrados os negócios com terras, e em pesquisa de campo¹⁵⁷.

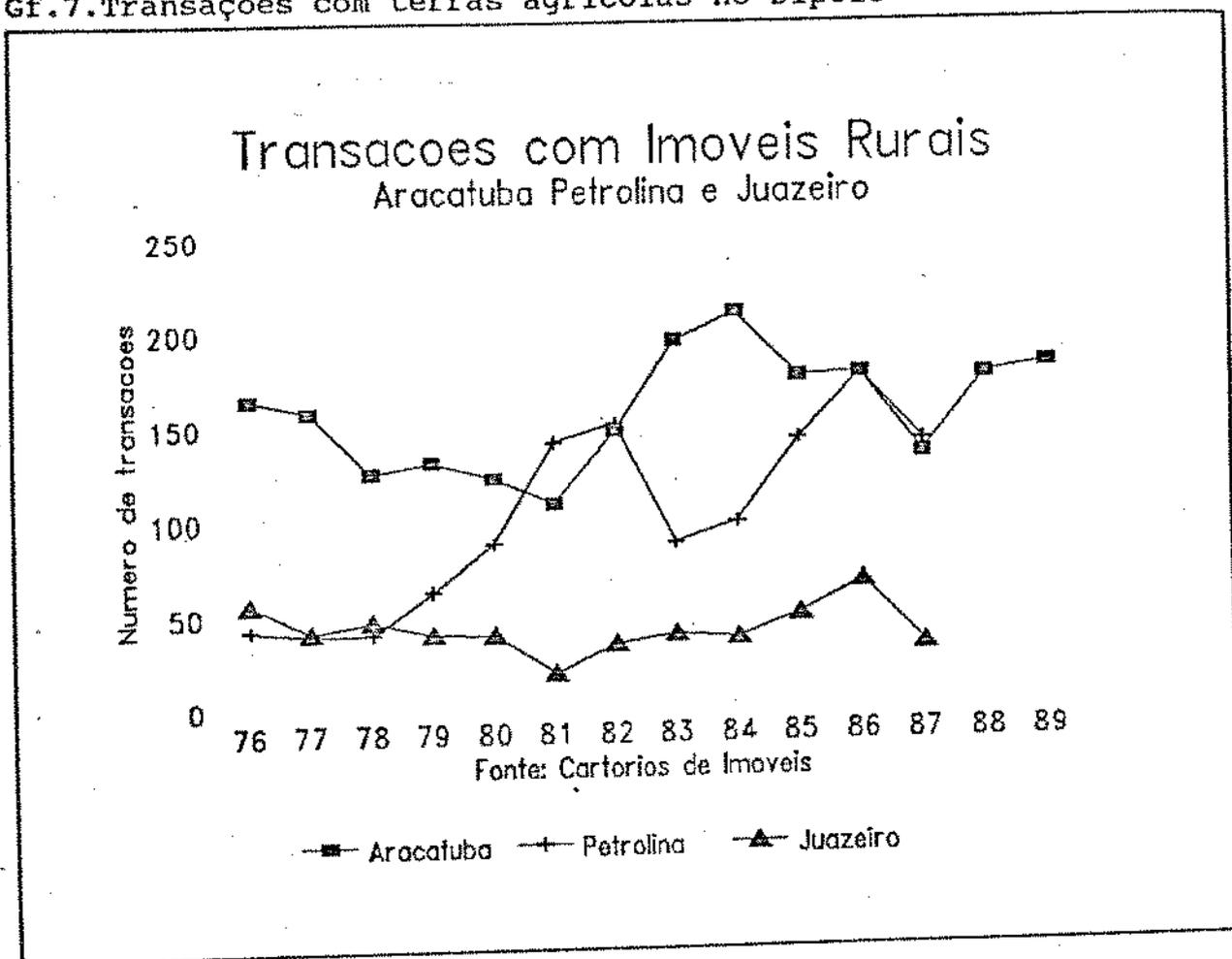
Do total de transações registradas nos dois cartórios, apresentados na tabela 5.14. e no gráfico 7, para o período de 1970 a 1987 pode-se verificar inicialmente que Petrolina conta com aproximadamente o dobro de negócios que Juazeiro. Além disso, as áreas pequenas, de até 50 ha, são as mais negociadas em ambos os municípios. Mas em Juazeiro mais de 58% dos negócios são em imóveis de até 50 ha, enquanto em Petrolina estes participam com menos de 45% dos negócios. Os grandes imóveis são negociados nos dois municípios em proporções semelhantes.

O maior dinamismo do mercado de terras de Petrolina decorre da existência de mais agentes demandantes com expectativas de ganhos mais elevados com a terra do que os esperados pelos ofertantes. Para o conjunto do período, pode-se constatar que são três as principais causas das expectativas serem mais elevadas em Petrolina¹⁵⁸:

¹⁵⁷ Amostra aleatória composta de 5% do total de negócios, estratificada entre pequenos (até 100 ha) e grandes (acima de 100 ha) adquirentes de terras, no período de 1970 a 1988, a partir do cadastro coletado nos cartórios.

¹⁵⁸ Estas expectativas eram mais elevadas apesar das terras de Juazeiro apresentarem qualidades naturais superiores às de Petrolina, segundo todos os entrevistados.

Gf.7. Transações com terras agrícolas no Dipolo



a) maior integração do seu mercado de produtos com o Centro-Sul, garantindo estabilidade nos preços e fazendo com que as quase-rendas esperadas fossem mais elevadas;

b) maior facilidade de legalização das posses, que além de elevar a liquidez da terra viabiliza o acesso ao crédito (que também eleva as quase-rendas líquidas);

c) maior volume de obras públicas estaduais e federais em Petrolina (Centro do Trópico Semi-árido da Embrapa; aeroporto

internacional; estradas, etc.), criando uma infraestrutura mais moderna neste município.

A tabela 5.15. indica que o volume total de negócios em relação ao total de imóveis é relativamente elevado. Novamente percebe-se que o mercado de terras de Petrolina têm se mostrado

Tb.5.14. Transações com imóveis rurais nos municípios de Petrolina e Juazeiro, no período de 1970 a 1987, por estrato de área.

ESTRATOS de ÁREA (ha)	JUAZEIRO		PETROLINA	
	No.	%	No.	%
0-10	310	40.3	275	19.4
10-50	137	17.8	360	25.4
50-100	31	4.0	119	6.3
>100	72	9.3	155	11.0
POSSE	220	28.6	509	35.9
No. TOTAL	770	100.0	1419	100.0

FONTE: Cartórios de registro de imóveis de Juazeiro e Petrolina

mais dinâmico do que o de Juazeiro. Mas quando comparado com o mercado de Araçatuba, percebe-se que Petrolina e Juazeiro, com respectivamente 1,5 e 0,5 % do total dos estabelecimentos negociados anualmente, têm um mercado de terras significativamente menos dinâmico que aquele¹⁵⁹. O curioso é que para um observador direto a região dava a impressão de ser um mercado de terras extremamente dinâmico, contando com inúmeros corretores, as pessoas em geral tendo conhecimento dos negócios efetuados. Apesar do número total de negócios não ser tão grande, o fato de haver uma significativa participação dos imóveis de mais de 100 ha e das posses tornava o mercado aparentemente dinâmico (vide tabela 5.15). Em Araçatuba, por contraste, onde os negócios em sua grande maioria, são com pequenos e médios imóveis, pode-se ter a falsa impressão de ser um mercado estagnado.

Deve-se salientar que o mercado de Petrolina, além de mais dinâmico, apresentou um volume de negócios significativamente

¹⁵⁹ Como visto em nota anterior, nos EUA, em meados dos anos 80, a média de negócios com propriedades rurais era de aproximadamente 5 % do total de propriedades. O volume oscila significativamente por região, desde aproximadamente 2 % nos "Lake States" a 8,5% nos "Delta States". No Brasil são os seguintes os municípios e a percentagem de propriedades negociadas anualmente para as quais se tem informação (a base é o número de estabelecimentos do Censo Agropecário de 1980): Araçatuba (SP) 9 % e Ipanguaçu (RN), 2,3%.

Tb.5.15. Participação dos negócios com imóveis rurais entre 1970 e 1987 no total de imóveis em 1984. (%)

Estratos de de área (ha)	0-10	10-50	50-100	>100	Posse	No.total transações
JUAZEIRO	12.4	13.3	14.2	20.4	8.6	18.8
PETROLINA	18.3	12.2	19.4	23.1	23.5	24.7

Fontes: INCRA - Tabulação especial;
Cartórios de Registro. de Imóveis

maior em posses¹⁶⁰ que o de Juazeiro. Mas o fato do mercado de terras do Dipolo envolver um número tão elevado de posses mostra o menor desenvolvimento, o que tende a reduzir o seu preço, como visto no capítulo teórico. Observa-se pela tabela 5.14 que no Dipolo o maior volume de negócios com posses, em termos absolutos,

¹⁶⁰ Uma posse consiste num imóvel que não apresenta registro e que portanto não tem área definida. Esta figura jurídica é muito comum no Nordeste brasileiro, fundamentalmente em função da ainda incipiente legalização da propriedade da região. Apesar de apenas alguns dos direitos decorrentes da relação possessória serem reconhecidos, ocorrem muitas transações com as mesmas. Além do risco decorrente da indefinição acima, o alto custo da transformação da posse em propriedade reduz significativamente seu preço, como visto no capítulo 3.

foi efetuado em Petrolina. Pela tabela 5.15 nota-se que esta maior incidência também ocorre em termos relativos, quando comparado com os números absolutos de propriedades dos respectivos municípios. Isto decorre da maior facilidade de se legalizar as posses em Petrolina do que em Juazeiro, como diversos entrevistados informaram.

Apesar das posses terem uma participação maior em Juazeiro do que em Petrolina, foi neste último município que se fez maior número de negócios com posses, ratificando a informação anterior de que é mais fácil negociar posses em Petrolina.

No gráfico 7, pode-se observar inicialmente que, apesar de Araçatuba ser um mercado mais dinâmico, Petrolina equiparou-se com este em número de negócios em diversos momentos. A comparação de Petrolina com Juazeiro mostra que o primeiro município, além de significativamente mais dinâmico, tem um movimento distinto no número de negócios. Pode-se afirmar que o mercado de Juazeiro, até início dos anos 80, se assemelhava ao de Araçatuba pela pequena demanda externa, tendo sua dinâmica determinada pela oferta. Em Petrolina, pelas razões acima expostas, há um crescimento do número de negócios até 1982, apresentando queda apenas no ano seguinte, último da crise. Neste município, os determinantes locais de expectativas elevadas em relação à terra fizeram com que a demanda se mantivesse aquecida, caindo apenas em 1983. Juazeiro, por outro

lado, apresentou queda no volume total de negócios ao longo dos anos setenta, atingindo seu mínimo em 1981, mesmo ano que em Araçatuba. A seguir número de negócios cresceu até o auge em 1986, durante o Plano Cruzado.

A recuperação pós-1984 é comum aos dois mercados do Dipolo, levando em 1986 ao máximo volume de negócios. Isto decorre do fato de Juazeiro ter-se tornado mais atraente aos investimentos com aquisições de terras apenas nos anos 80, quando aumentou a demanda externa pelas mesmas, após os resultados promissores dos projetos de irrigação.

Portanto, ao longo dos anos 80 a semelhança entre os dois mercados se acentuou, à medida que a demanda passou a determinar de forma mais clara as suas dinâmicas. Como já visto, as facilidades de legalização e a existência de um mercado de produtos relativamente estável, entre outras razões, criam no mercado de Petrolina maiores atrativos que no de Juazeiro.

Com maior grau de detalhamento observa-se no gráfico 8 que o mercado de terras de Juazeiro apresentou uma tendência ligeiramente declinante no volume de negócios, com uma participação majoritária de pequenas propriedades, mas com um pequeno crescimento na participação das maiores ao final do período. Observa-se uma certa estabilidade na participação nos negócios com terras muito pequenas (0-10) e médias (50-100), e um crescimento na participação

das pequenas (10-50) e das grandes (> 100 ha) no município de Juazeiro. Finalmente, há um acentuado decréscimo na participação das posses.

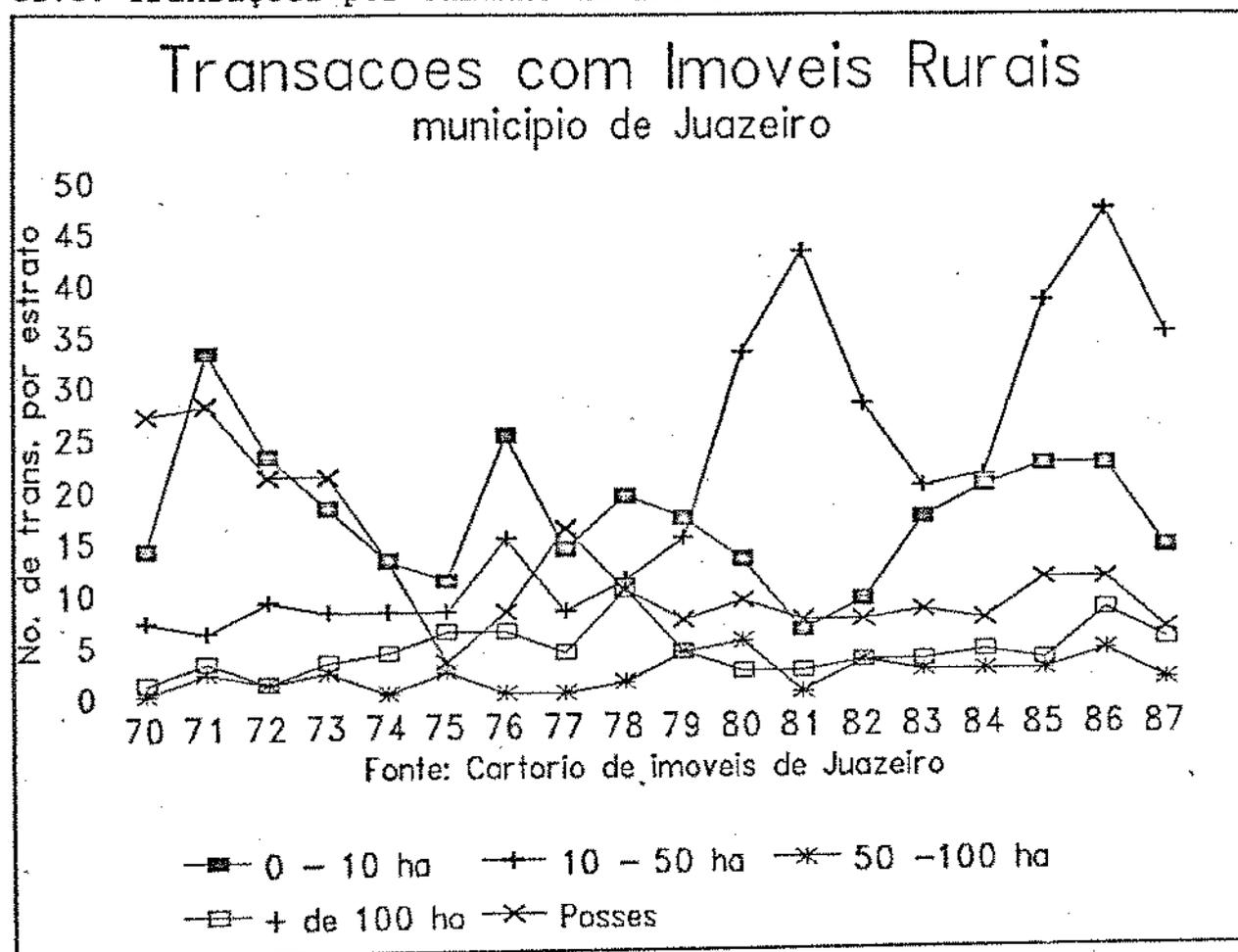
O mercado de terras de Petrolina apresentou um crescimento no dinamismo ao longo de todo o período, como se observa no gráfico 9. Percebe-se um decréscimo acentuado nos negócios com as propriedades muito pequenas (0-10), compensado pelo crescimento das posses negociadas. Os negócios com grandes propriedades ocorreram em maior volume.

A procura da terra enquanto ativo ocorreu nos dois municípios, com preços mais elevados em Petrolina (como veremos mais adiante), e sem uma clara influência do tamanho da propriedade a ser adquirida. A Tabela 5.16., oriunda da pesquisa de campo, evidencia que a maior parte dos adquirentes de terras da amostra são pessoas físicas, apesar de em Petrolina esta participação ser maior¹⁶¹.

A informação de que uma porcentagem significativa (44%) da amostra para Juazeiro tem apenas atividade agrícola, enquanto em

¹⁶¹ Com base no Cadastro do Incra, apenas 8,3% e 3,7% do total de negócios de Juazeiro e Petrolina, respectivamente, são efetuados por pessoas jurídicas na região.

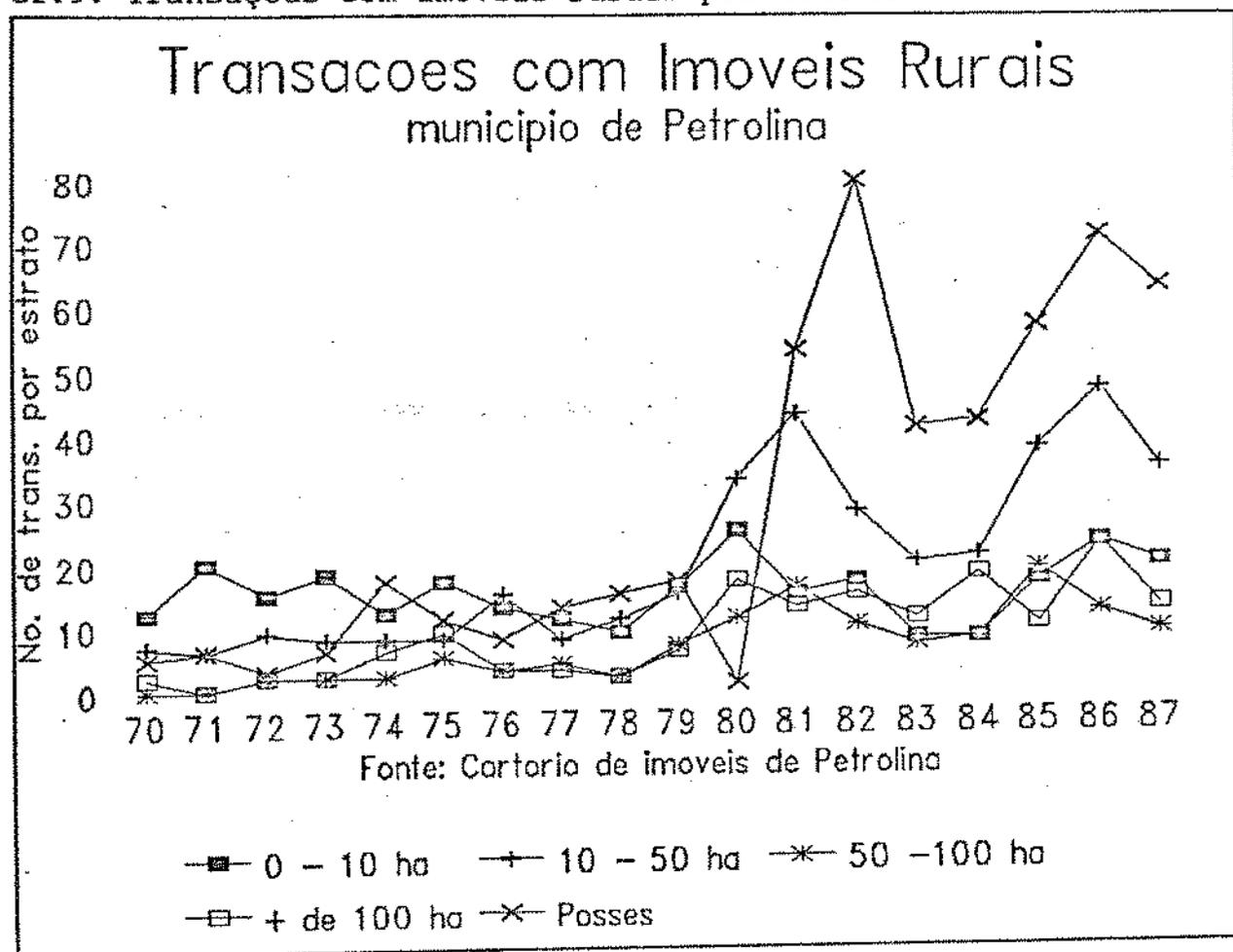
Gf.8. Transações por tamanho de imóvel. Juazeiro.



Petrolina quase 90% dos entrevistados exercem também atividades não agrícolas, mostra que os proprietários deste último município têm em grande parte atividades urbanas. Mas como a grande maioria dos proprietários em ambos os municípios tem mais de uma área agrícola, concluiu-se que mesmo os proprietários com atividades urbanas têm na terra um importante ativo.

A partir da pesquisa de campo, pode-se verificar que não há diferenças significativas nas características dos compradores de terras quando estratificados pelo tamanho da propriedade. Os compradores de terras na região não se diferenciam quanto aos

Gf.9. Transações com imóveis rurais por tamanho em Petrolina.



objetivos da aquisição, a forma de pagamento, a percepção das variáveis que interferem na formação do preço da terra, entre outros, em função do tamanho da propriedade adquirida¹⁶², mostrando uma vez mais que a terra é em geral vista como um ativo por diferentes tipos de agentes que a adquirem.

¹⁶² A análise que distingue as pessoas físicas das jurídicas do total da população também não aponta diferenças marcantes na determinação da dinâmica do mercado de terras.

Tb.5.16. Características dos compradores de terras adquiridas no período de 1970 a 1987 na região do Dipolo. (%)

	Condição		exerce apenas atividade agrícola	possui mais terras
	P.Física	P.Jurídica		
Juazeiro	86	14	44	86
Petrolina	93	7	11	88

FONTE: Pesquisa de Campo; Juazeiro: 36 informantes, Petrolina: 40 informantes.

5.5.1. A Evolução do Preço da Terra no Dipolo¹⁶³

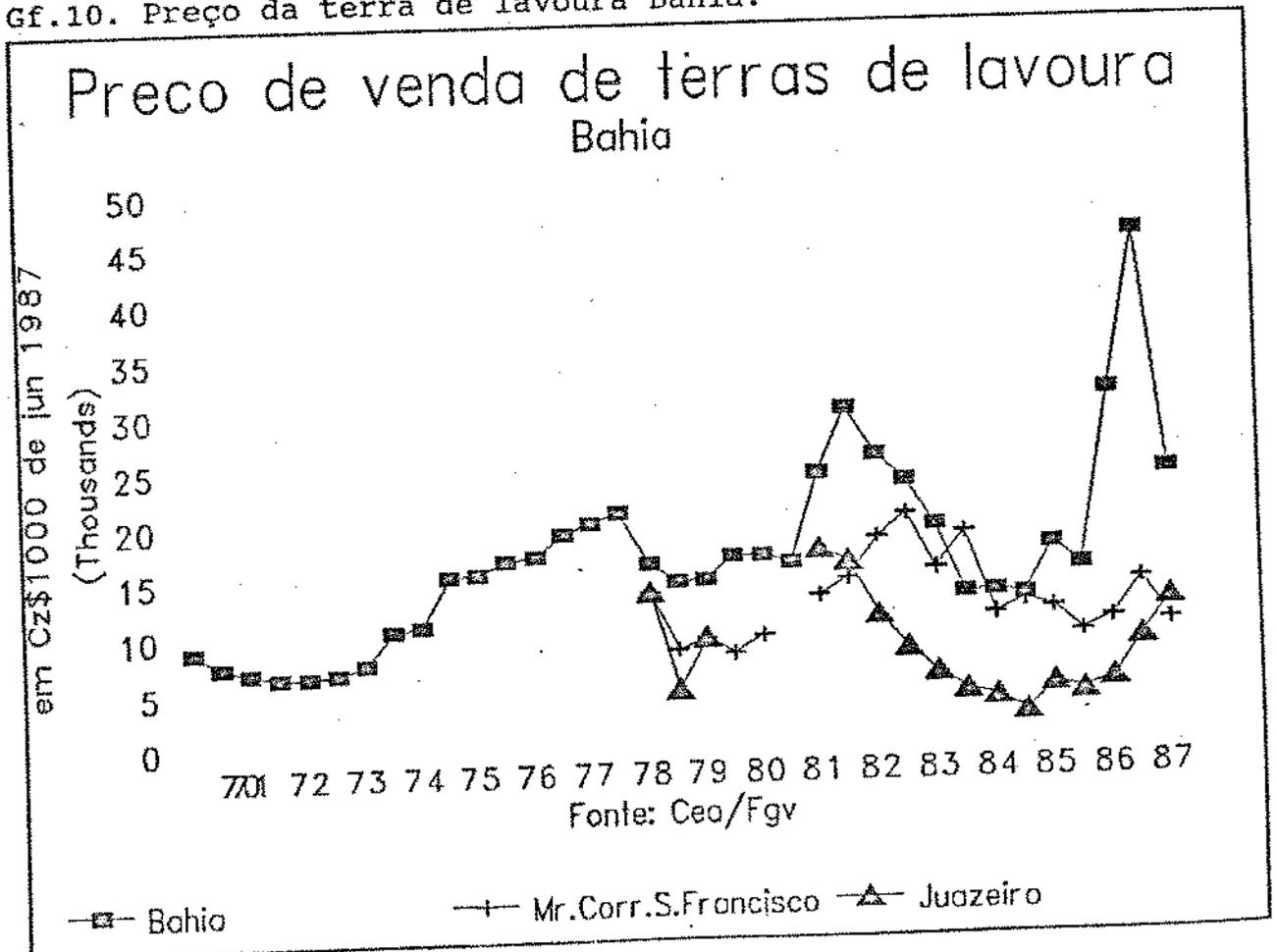
Nos dois municípios a evolução do preço da terra foi semelhante, embora em Juazeiro sejam sempre um pouco inferiores aos de Petrolina, pelas diferentes características do desenvolvimento dos dois municípios. Em Reydon, coord.(1988) aponte para as diferenças na estruturação do mercado de produtos e a maior dificuldade de regularização das posses em Juazeiro como os

¹⁶³ Os dados aqui utilizados são coletados semestralmente pelos técnicos da EMATER a serviço da CEA-FGV (Fundação Getúlio Vargas). As informações de preço da terra de "lavouras" referem-se a terras à beira-rio passíveis de uso imediato, enquanto as de "campos" são terras que apresentam vegetação característica do Nordeste (caatinga) e se situam a uma distância maior do rio.

determinantes mais importantes das expectativas mais elevadas em Petrolina.

No caso desta última, os preços das terras de lavouras e de campos tiveram movimentos expressivamente diferentes dos da microrregião e do estado de Pernambuco, o que evidencia que o mercado local de terras tem especificidades. No município de Juazeiro, apenas as terras de campos apresentam esse tipo de movimento, enquanto as terras de lavouras tiveram uma tendência

Gf.10. Preço da terra de lavoura Bahia.

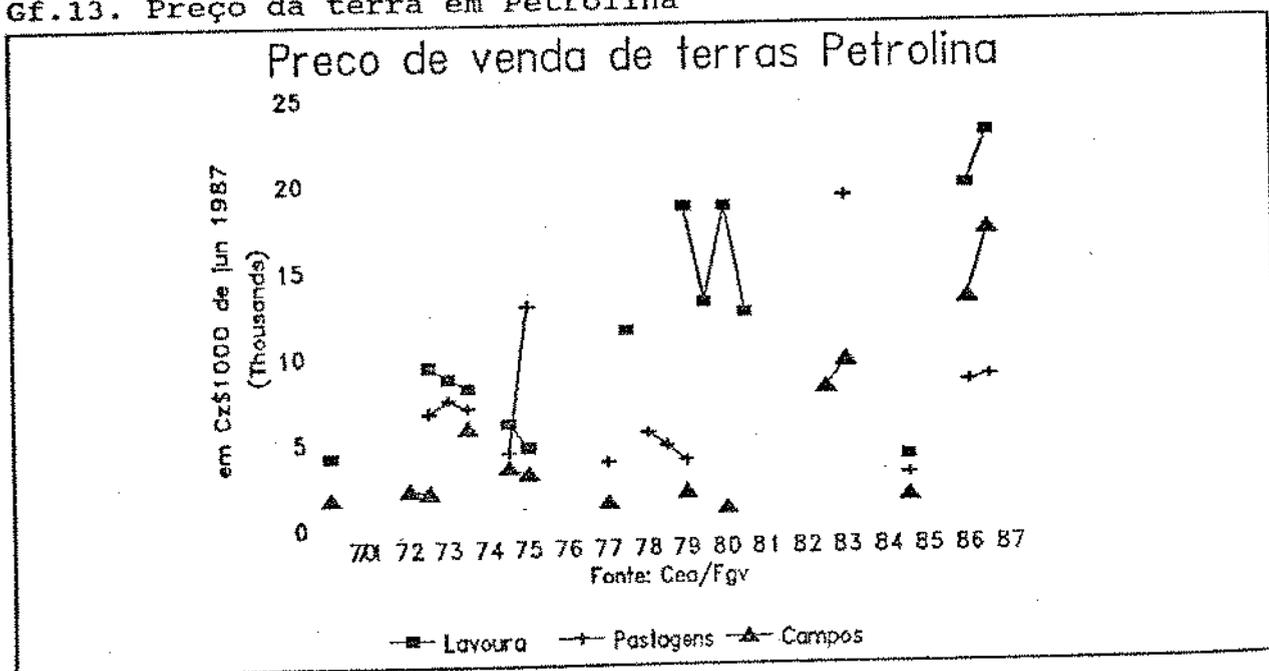


geral de acompanhar mais de perto (com preços inferiores) os movimentos do estado. Apenas no período de 1979 a 1982 o preço da terra de campos do município de Juazeiro esteve acima do da microrregião (vide gráficos 10, 11, 12 e 13).

O comportamento dos preços da terra no Dipolo, a partir de 1970, pode ser analisado em quatro subperíodos:

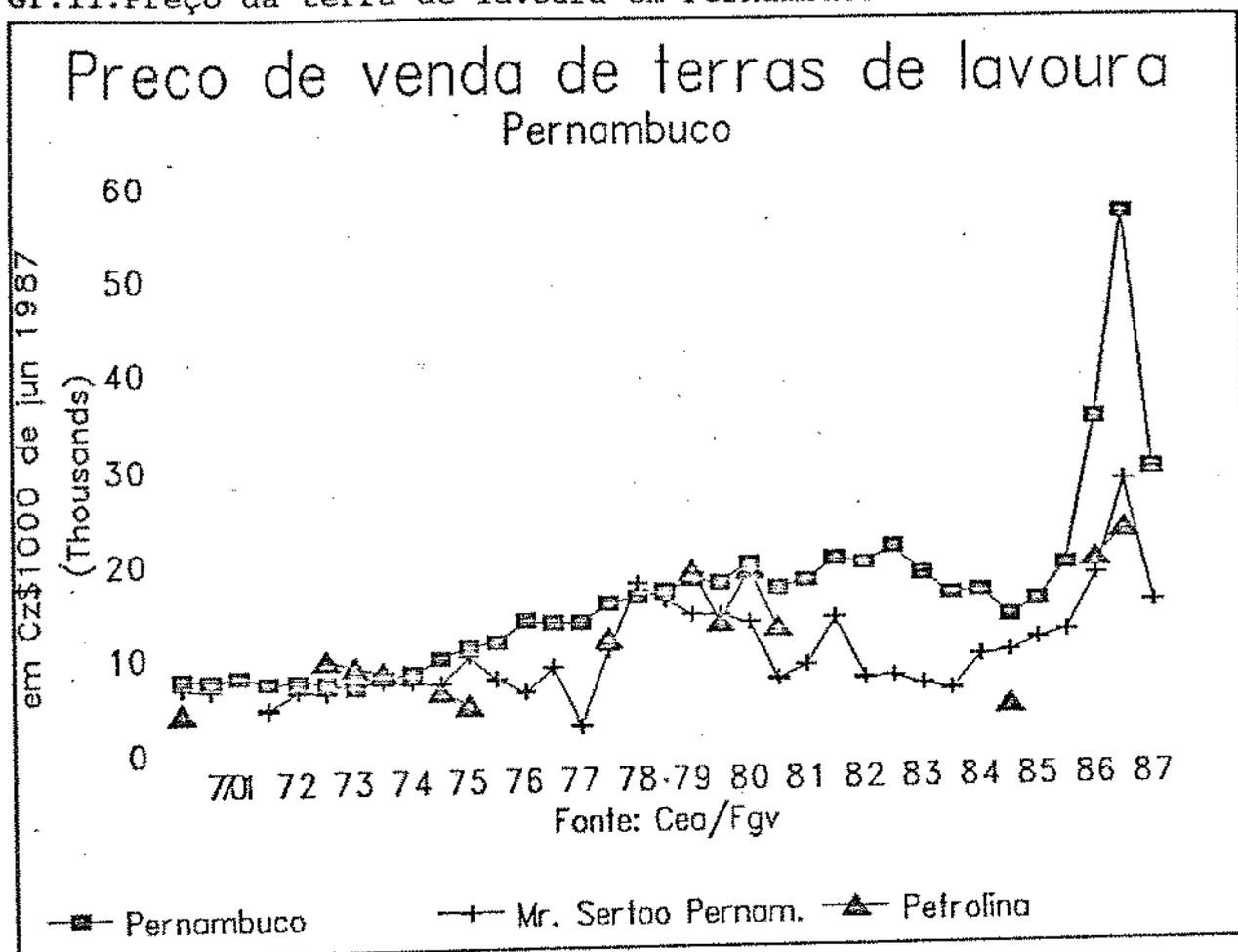
a) Fase de Implantação (até 1975)¹⁶⁴

Gf.13. Preço da terra em Petrolina



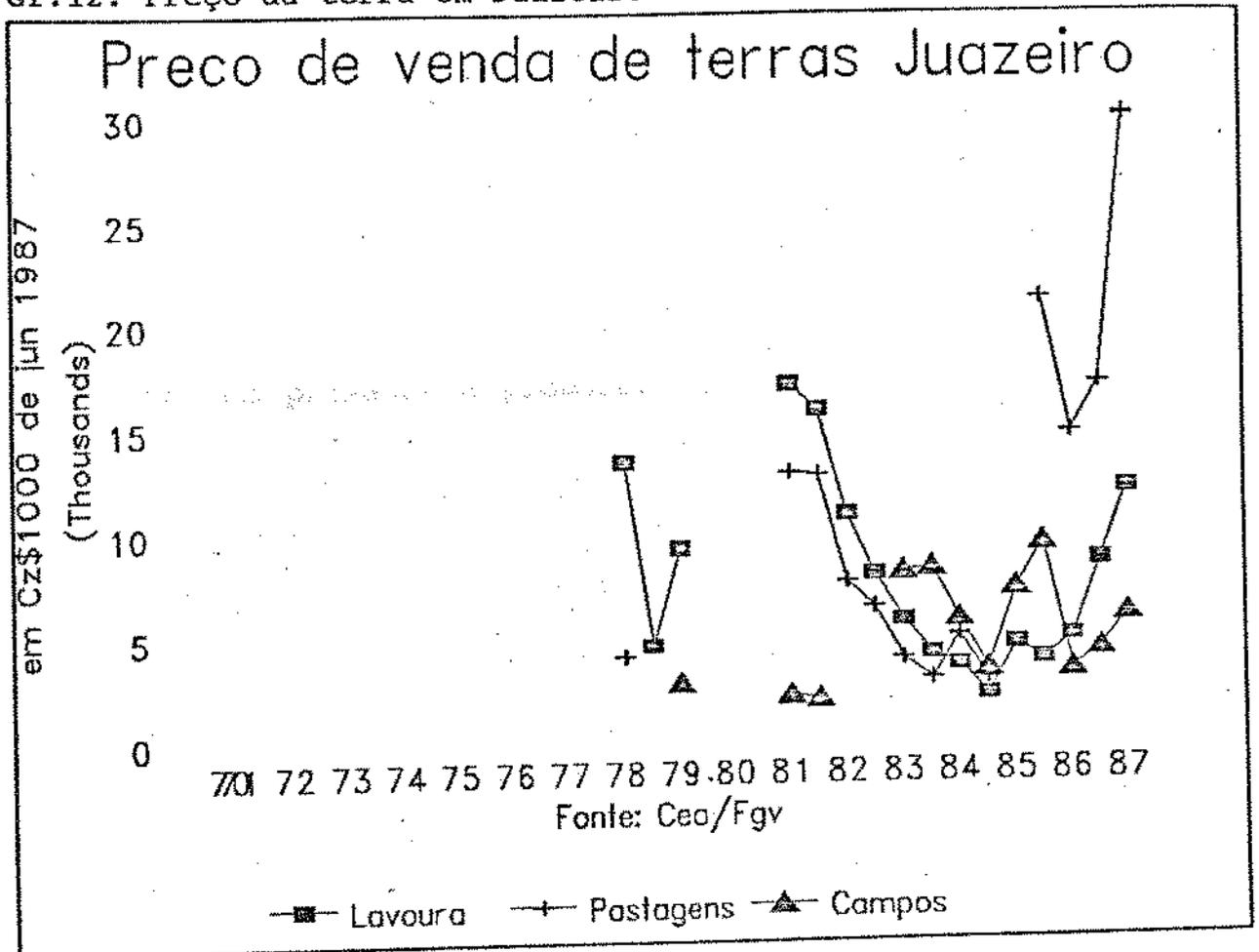
¹⁶⁴ Para esse período não há disponibilidade de informações em Juazeiro.

Gf.11.Preço da terra de lavoura em Pernambuco



O preço da terra até 1975 apresentou muitas oscilações, decorrentes fundamentalmente da instabilidade e insegurança provocadas pelas desapropriações, assim como de um primeiro movimento de expansão da agricultura irrigada de beira-rio. Pode-se afirmar que neste período o mercado de terras do Dipolo encontrava-se bastante isolado do restante dos mercados de ativos: o preço da terra tinha como determinante maior as expectativas locais. O baixo volume de negócios, em sua grande maioria decorrentes da partilha de heranças ou por deslocamento dos proprietários para outras regiões, além do baixo volume de negócios com pessoas jurídicas, são evidências desta característica do mercado.

Gf.12. Preço da terra em Juazeiro



A intervenção do Estado na situação agrária da região foi acentuada pela desapropriação para os projetos públicos: Nilo Coelho¹⁶⁵, Bebedouro, Mandacaru e para a construção da barragem de Sobradinho (1973 a 1977). Simultaneamente, alguns poucos projetos privados como o da Milano e o Ouro Verde, adquiriram terras nos municípios vizinhos de Santa Maria e Cabrobó. Nesta época também

¹⁶⁵ As desapropriações para o projeto Nilo Coelho (em terras com mais de 10 km de distância do Rio São Francisco), apesar de ocorrerem ao longo do período de 1972 a 1982, concentraram-se no biênio 1979/80.

foram compradas as terras do projeto Tourão (de forma privada), posteriormente incorporadas pela Codevasf.

Além das oscilações dos preços decorrentes da intervenção do Estado, esta fase caracterizou-se também pela rigidez de oferta de terras nos municípios de Petrolina e Juazeiro, obrigando os empreendimentos privados a procurar municípios mais distantes do Dipolo para a instalação de suas unidades; esta "escassez" de terras é explicada tanto pelas dificuldades de legalização como pela falta de interesse dos proprietários em vender suas terras à beira-rio. Menos de 10% dos negócios nos dois municípios nesse período foram realizados antes de 1975.

As informações sobre preços de vendas de terras para o município de Petrolina evidenciam que até 1975, a despeito das oscilações, o preço das terras de lavouras tendeu para um patamar que representava o dobro do observado para as terras de campos. A queda dos preços de campos deve-se certamente às desapropriações para o Projeto Nilo Coelho, quando muitos proprietários, principalmente os menos esclarecidos, passam a vender suas propriedades (ou as posses que não têm qualquer garantia), a qualquer preço, temendo possíveis prejuízos.

Este fato, evidencia que o mercado de terras do município tem determinantes locais, na medida em que os preços das microrregiões e dos estados tiveram uma tendência a pequena alta no

período. Isto é, a instabilidade decorrente da intervenção do estado, associada a expectativas de futuro promissor fizeram com que o mercado de terras local tivesse no período um comportamento apenas determinado pelas variáveis locais.

A partir de 1975 há uma tendência altista dos preços das terras de lavouras nos municípios em análise, não ocorrendo o mesmo a nível das microrregiões e dos estados. As de campos persistem no mesmo patamar, assumindo em alguns períodos valores mais baixos, fruto ainda do processo de desapropriação para o projeto Nilo Coelho, que se deu com maior intensidade nos anos de 1979 e 1980.

b) Expansão da irrigação de beira-rio (1976-1980)

Como exposto em Reydon, coord. (1988), o período como um todo (1970-1980) foi marcado pelas obras de infra-estrutura e pelas desapropriações. A partir de meados dos anos 70, as desapropriações à beira-rio já estavam definidas e o processo teve continuidade nas terras mais distantes, permitindo uma estabilização no mercado de terras de beira-rio. As informações coletadas na pesquisa de campo indicam que, no período 1976-80, 100% e 50% das terras adquiridas, respectivamente, em Juazeiro e Petrolina eram terras de beira-rio. Os principais determinantes para o aquecimento do mercado e a

elevação dos preços de terras nas margens do rio São Francisco, neste período, foram:

i) o fechamento da barragem (1976-78) e a formação do lago de Sobradinho, tornando a agricultura de aluvião a jusante do rio impraticável, determinando a saída de produtores tradicionais e um crescimento na demanda de terras por pequenos produtores modernos;

ii) o processo de desapropriação a montante da barragem (1973/77) levou vários proprietários a buscarem novas terras a jusante;

iii) a expansão da moderna irrigação com motobomba à beira-rio, tendo por base os bons resultados alcançados pelos projetos públicos, e a disponibilidade de recursos creditícios baratos.

O efeito do aumento significativo na demanda por terras à beira-rio sobre os seus preços pode ser visto nos gráficos 10, 11, 12 e 13). Cabe notar que a elevação na demanda por terras ocorreu principalmente em Petrolina, pelas melhores condições gerais do município, mas teve lugar também em Juazeiro, elevando o preço da terra com aproximadamente dois anos de defasagem.

As informações disponíveis indicam que o determinante mais forte da elevação da demanda por terras desde a década de 60 consistiu na existência de um mercado comprador dos produtos agrícolas da região: cebola, melão e tomate. A maior parte da produção de cebola e melão já tinha, em meados dos anos 70, conseguido penetrar no mercado do Centro-Sul, principalmente em São Paulo¹⁶⁶. Além disso, o próprio tomate já tinha um mercado garantido para as indústrias processadoras CICANORTE e PEIXE, instaladas na região em meados dos anos 70. Assim, o crescimento da demanda por terras está claramente associado às expectativas de ganhos produtivos com as terras específicas da região (dadas pela tecnologia disponível, pelo financiamento e pelo mercado de produtos já estruturado) e à estabilidade do mercado de terras à beira-rio.

Este segundo período pode ser caracterizado como um marco na organização do mercado de terras à beira-rio, com as compras orientadas a partir de expectativas eminentemente empresariais ligadas a uma agricultura mais moderna e não apenas em função de uma produção de nível tecnológico baixo (de subsistência), de problemas de herança ou imigração, como ocorria até então. Cabe ressaltar que apesar dos negócios se ampliarem, elevando os preços

¹⁶⁶ A informação dada por empresário da região, de que o melão do S. Francisco entrou em São Paulo com etiquetas que indicavam uma procedência espanhola (a Fazenda Catalunha que o produzia pertencia à família Molina, de espanhóis), exemplifica a estratégia agressiva utilizada pela comercialização.

em função das expectativas produtivas, estas terras permaneceram em grande medida paradas; isto é, o preço da terra foi determinado pelas expectativas de ganhos futuros com ela.

c) A entrada na "caatinga fina" (1981 a 1984)

Esse período foi marcado pela significativa expansão da irrigação em geral e particularmente pela consolidação da grande irrigação moderna do Dipolo, viabilizando a incorporação produtiva de terras mais distantes do rio, as quais passaram a ser negociadas com maior frequência.

Nesta fase a economia brasileira passou por uma profunda recessão. As elevadas taxas de inflação, a alta rentabilidade do mercado financeiro, os custos crescentes do crédito e a baixa rentabilidade da agricultura provocaram uma acentuada queda no preço da terra a nível nacional, como também nos estados de Pernambuco e Bahia (ver gráficos 10 e 11). Sugerindo novamente a existência de determinantes distintos para os preços da terra, mas

que devem ser analisados de forma combinada, na região do Dipolo esta tendência não se manifesta de forma generalizada. Ao lado de uma acentuada queda do preço das terras de lavoura, elevaram-se os preços das terras de campos, primeiro em Petrolina, depois em Juazeiro, caracterizando a especificidade da região, fundamentalmente do município de Petrolina.

O término das desapropriações para o projeto Nilo Coelho, aliado aos impactos especulativos (as terras próximas do projeto valorizam-se) e às possibilidades produtivas que esse projeto oferece, são os elementos determinantes da elevação dos preços das terras mais distantes do rio. Assim, 70% das terras adquiridas em Petrolina nesse período estão a mais de 10 km do rio, enquanto em Juazeiro nenhum negócio é feito em terras com distância maior que 1 km (dados da pesquisa de campo).

A busca de terras de maior área (as mais distantes do rio) indica a entrada de alguns grandes grupos que, apesar da crise, passaram a ver na região grandes possibilidades; por isso compram terras, elevando seu preço. Também havia ainda disponibilidade de recursos do Provárzeas (Programa para aproveitamento de Várzeas), o que certamente ajudou a elevar a demanda por esse tipo de terras. O declínio dos recursos disponíveis e a elevação dos juros do Provárzeas a partir de 1983, somado à continuidade da

crise econômica, levaram a uma queda nos preços da terra durante o biênio 1983/84.

d) As grandes oscilações (1985-1987)

O preço médio da terra no Brasil começa a apresentar uma pequena reação, no sentido de elevação, já a partir de 1984, com o início da recuperação da economia brasileira. Este processo, que apontava para uma tendência de crescimento, sofre uma interrupção, com manutenção dos preços da terra em 1985, decorrente do lançamento do Plano Nacional de Reforma Agrária. Em 1986, quando o risco de reforma agrária desaparece, e com os efeitos estimulantes do Plano Cruzado, volta a haver uma elevação acentuada do preço da terra.

No estado de Pernambuco o impacto do PNRA parece não ser tão intenso, na medida que há um processo de elevação do preço da terra já em 1984. Este crescimento se dá para a média do estado e na microrregião de Sertão Pernambucano de São Francisco. Apenas no município de Petrolina o preço da terra de lavoura se manteve ao longo de 1985.

O PNRA parece afetar de forma mais incisiva os mercados de terras do estado da Bahia, na medida em que o preço médio no

estado, na microrregião de Corredeiras de São Francisco e no município de Juazeiro, apresentou um crescimento em 1984 e uma queda já em 1985, para a posterior recuperação em 1986.

Um outro fator que ocorre de forma simultânea, e que é específico da região, foi a criação do Programa Nacional de Irrigação no Nordeste ainda em 1985. Este programa, com a meta de irrigar 1 milhão de hectares no Nordeste, eleva substantivamente as expectativas da utilização produtiva da terra ou da obtenção de recursos creditícios subsidiados em regiões passíveis de irrigação, elevando a demanda por terras, tanto de beira-rio quanto as mais distantes.

Portanto, a explicação dos movimentos do preço da terra nesta região no período em questão deve levar em conta estes dois processos. Possivelmente, as expectativas de ganhos advindos da terra em Petrolina evitaram que seus preços caíssem mais com o anúncio do PNRA, enquanto em Juazeiro, por razões inclusive de ordem política, tanto as expectativas de ganhos foram tão menores como o medo de perdas com a desapropriação foi maior.

O grande "boom" no mercado de terras para o conjunto do país e para a maior parte das regiões, em função de um crescimento da demanda por terras simultaneamente à contenção da oferta (apesar do grande volume de negócios) por parte dos proprietários, deu-se

durante o Plano Cruzado, em 1986. O crescimento real do preço médio da terra a nível nacional foi da ordem de 145% (vide gráfico 1) e, na região do Dipolo, em torno de 400%. Neste momento específico pode-se observar claramente a dinâmica do mercado de terras.

A nível geral, as três determinações teóricas principais atuavam de forma conjunta durante o Plano Cruzado: havia expectativas de bons retornos para a agricultura, uma elevada disponibilidade de recursos a custos baixíssimos no mercado financeiro, e a inexistência de outros ativos rentáveis com a liquidez e segurança da terra. Daí a tendência geral de elevação do preço da terra, independentemente do tipo e da região. Mas as boas perspectivas do Dipolo, em termos das possibilidades de ganhos produtivos com as suas terras, associado aos recursos disponíveis pelo PROINE fizeram com que a elevação de seus preços fosse potencializada, como mostram os dados.

O final do Plano Cruzado, em 1987, provocou no mercado de terras na região movimentos distintos em função das suas especificidades. A elevação das taxas de juros dos financiamentos (inclusive do PROINE), aliada às perspectivas económicas pessimistas, fez com que o preço da terra em Pernambuco, na Bahia, nas microrregiões e no município de Petrolina voltasse aos níveis de 1984. Aqui, novamente, todos os determinantes afetaram as expectativas na mesma direção, tanto os gerais quanto os que afetam as terras específicas de irrigação do Nordeste. Fica apenas a dúvida quanto ao do preço

de Juazeiro, que ao mesmo tempo que apresentou uma elevação bem menor em 1986, continuou a crescer, ainda que pouco, em 1987.

A partir de 1988, apesar da segurança que a nova Constituição deu à propriedade da terra, o mercado não tem estado muito dinâmico, de modo geral os agentes têm-se mantido à espera de definições da política econômica. Os proprietários que não perderam suas terras, ao saldar os financiamentos agrícolas, ou os que foram anistiados, afirmam que não pretendem vendê-las, nem pretendem comprar outras terras, dadas as elevadas taxas de juros vigentes no mercado.

6. RESUMO E CONCLUSÕES

Este trabalho, ao tratar da especulação com a terra agrícola, tema que possui interfaces com diferentes disciplinas das ciências sociais, tem várias ordens de conclusões. Iniciaremos com uma discussão sobre os avanços e as limitações que a utilização do referencial teórico Pós-Keynesiano permitiu para este objeto. Em seguida apresentam-se as conclusões obtidas ao longo da tese e as que dela podem ser deduzidas diretamente, para, finalmente extrair algumas implicações de caráter mais geral.

Com o objetivo central de apresentar uma interpretação econômica da especulação com terras agrícolas no Brasil, fez-se inicialmente uma revisão da literatura existente que indicou, entre outras coisas que: (1) a terra deve ser analisada enquanto um ativo; (2) a inexistência de um referencial teórico adequado para este objeto; e (3) que sua análise deve ser efetuada em mercados específicos.

Na busca de um referencial teórico mais geral passou-se, inicialmente, pela visão marxista. Como ele não trata de forma explícita desta questão, avaliou-se preliminarmente a possibilidade de se construir para tanto um novo referencial com base nesta teoria. Entretanto, por tratar a dinâmica econômica a partir do

movimento geral dos capitais sem focar a sua pluralidade nem os efeitos das expectativas quanto ao futuro sobre as decisões presentes, a teoria marxista parece inadequada para este fim, embora enquanto visão teórica continue sendo necessária à interpretação dos marcos gerais do desenvolvimento capitalista. No que se refere à questão de especulação com terras, ela é necessária para a compreensão da gênese da propriedade privada da terra e da formação do mercado de terras.

A escolha do referencial teórico Pós-Keynesiano para a análise dos determinantes especulativos do preço da terra agrícola, decorreu do fato de ser o instrumental teórico mais adequado para tratar a formação de preços de ativos sob expectativas incertas, como ocorre na economia capitalista. Esta ênfase Pós-Keynesiana, da incerteza quanto ao futuro na formação das expectativas dos agentes impede que se possa supor que estes atribuem probabilidades definidas aos eventos futuros, questionando teoricamente as tentativas neoclássicas de modelagem e previsão, especialmente as baseadas em expectativas racionais. A consequência é que esses pressupostos Pós-Keynesianos, apesar de mais realistas, inviabilizam quase sempre as previsões e o estabelecimento de determinações causais muito precisas e calculáveis como pretendiam os paradigmas dominantes em economia.

Outra questão aparece ao longo do trabalho: é a tendência à aplicação de capital em terras, em termos genéricos, algo estrutural, ou associa-se à crise recente na qual a busca de ativos

reais ganhou importância? Esta questão, respondida de forma preliminar nos capítulos 3 e 4, indica que há necessidade de se aprofundar nas causas que levaram e levam os agentes econômicos a procurarem a terra para aplicação. O estudo aqui empreendido evidenciou a maior participação de agentes urbanos na aquisição de terras, sem concluir expressamente se este fenômeno é algo perene, ou apenas circunstancial, fruto da recente crise econômica; mas apontou indícios na direção da primeira hipótese, com base nos casos dos Estados Unidos da América, Inglaterra, Chile e do próprio Brasil.

No referencial aqui utilizado, o preço da terra é determinado pelas expectativas, em parte formadas convencionalmente, dos ganhos futuros esperados da mesma. A noção de expectativa convencional, de cuja formação participam tanto as instituições "reais" - das quais o Estado e as políticas econômicas são as mais importantes -, quanto o estado geral das expectativas propriamente ditas, merece maiores estudos. Os grupos de agentes, que atuam de forma conjunta, ou que têm uma convenção própria, devem ser objeto deste aprofundamento, procurando-se compreender as razões pelas quais em alguns momentos decidem adquirir terras.

Um pressuposto deste referencial é o de que os ativos, para gerarem rendimentos maiores do que a taxa de juros, devem ser escassos. Procurou-se deixar explícito que a escassez relaciona-se à utilização do ativo, isto é, um ativo é escasso à medida que gere

rendimentos esperados decrescentes com sua quantidade no mercado. Este conceito é importante ao deixar claro que, em termos genéricos, a terra só é um ativo por ser economicamente escassa; e que deixaria de sê-lo se perdesse a característica de ser escassa.

Concluiu-se que a terra tem seus preços formados em um mercado de preços flexíveis ("flex-prices"), no qual os proprietários de terras mantêm estoques destas para revendê-las quando houver agentes com expectativas de ganhos mais elevados. Este tipo de conclusão, ao mostrar que o poder de mercado dos diferentes proprietários tem um papel importante no estabelecimento do preço de oferta, permite identificar a natureza das diferenças existentes entre os mercados concretos, em função de diferenças no comportamento dos demandantes e ofertantes.

Os atributos Pós-Keynesianos de determinação dos preços de ativos, ao serem utilizados para o caso da terra, implicam que o preço de demanda da terra seja determinado pelas expectativas dos agentes econômicos em relação aos rendimentos que ela pode proporcionar, capitalizados por uma taxa subjetiva e individual, resultante da taxa de juros básica multiplicada por um fator de incerteza futura quanto àquele rendimento específico. A separação analítica dos diferentes componentes do rendimento permite perceber como as variáveis macroeconômicas e microeconômicas interferem diferenciadamente na formação do preço da terra. Para o caso da terra no Brasil merecem destaque os seguintes aspectos:

- a) o valor das quase rendas incorpora os ganhos indiretos e benefícios advindos das políticas econômicas;
- b) a liquidez da terra no Brasil é bastante elevada, pelas garantias que a propriedade da terra apresenta;
- c) os custos de manutenção da terra são relativamente baixos vis-à-vis o de outros ativos reais;
- d) a possibilidade de obtenção de um ganho patrimonial para a terra é bastante grande.

O fato da terra ser, na classificação Pós-Keynesiana, simultaneamente um ativo de capital e um ativo líquido, permite analisar a interação dos diferentes determinantes do preço da terra. Os ativos de capital têm sua demanda e seus preços tendencialmente crescentes nos períodos de crescimento cíclico da economia, enquanto os dos ativos líquidos tendem a ser crescentes nas crises. Em consequência os movimentos dos preços da terra, tendem a apresentar crescimento nos períodos de ascensão da economia, quando demandada como ativo de capital, enquanto nas crises pode haver um movimento em direção à terra como ativo líquido, se houver expectativas de que poderá valorizar-se. Esta interpretação é útil para compreender, por exemplo, o ocorrido durante o Plano Cruzado (1986) como resultado de um crescimento da demanda pelas duas formas - de ativo de capital e de ativo líquido - da terra. A interação e realimentação de efeitos entre expectativas de ganhos produtivos elevados e a inexistência de alternativas seguras de aplicação de capital no mercado financeiro levaram a um

movimento especulativo de compras que provocou um crescimento médio real do preço da terra no Brasil de mais de 100% ao longo daquele ano.

Outro aspecto que merece destaque é a caracterização da taxa de capitalização dos ganhos futuros como determinada tanto pelo grau de incerteza específico em relação aos rendimentos futuros, quanto pela própria taxa de juros básica, que reflete a liquidez do mercado monetário. Isto permite perceber que a taxa de juros não influencia a formação do preço da terra isoladamente, mas mediada pelo componente de "confiança" que os agentes têm sobre suas previsões, mostrando que o preço da terra tem diferentes níveis de determinação. Mudanças nas taxas de juros afetam o preço da terra, mas segundo as expectativas dos agentes quanto à manutenção desta taxa e do seu grau de incerteza frente ao futuro. Isto faz com que cada terra tenha em cada momento um preço diferente, em função das mudanças tanto nas variáveis macroeconômicas e microeconômicas quanto nas expectativas dos agentes, não sendo portanto passível de uma determinação teórica inteiramente objetiva, ao incorporar efetivamente na análise o caráter especulativo da demanda da terra agrícola.

No capítulo 4 observou-se que a participação de agentes oriundos do meio urbano na compra de terras cresce tanto no Brasil como em outros países analisados, fazendo com que a contradição política, que supostamente existe entre os proprietários de terras

e os proprietários do capital urbano se relativize mais ainda. Esta conclusão que será discutida mais a frente, é de vital importância para a compreensão da realidade agrária brasileira atual.

Concluiu-se do estudo da origem econômica dos grandes proprietários no estado de São Paulo, ainda no capítulo 4, que as pessoas físicas detêm mais da metade dos imóveis, sendo que os grupos econômicos e os grupos familiares dividem o restante. Apenas entre os grupos econômicos há grande participação de proprietários com atividade principal em setores urbanos: na agroindústria, na indústria e nos serviços. Merece destaque a grande participação dos proprietários ligados a grupos econômicos cuja atividade principal situa-se no setor serviços, entre eles o subsector financeiro. Portanto, no Brasil, assim com em outras economias, o capital financeiro dirige-se à terra agrícola para se valorizar.

A análise que associa a origem do capital à localização física dos imóveis mostrou que os grandes imóveis de São Paulo têm maiores participações no total de imóveis nas regiões menos desenvolvidas do estado: Litoral Paulista, Presidente Prudente, Sorocaba e Araçatuba. Apesar disto, nas demais regiões, inclusive nas mais desenvolvidas, como é o caso de Ribeirão Preto, há um número significativo de grandes imóveis. Enquanto os grandes imóveis não pertencentes a grupos e os de grupos familiares encontram-se, prioritariamente, em regiões menos desenvolvidas do

estado, os grupos econômicos têm participação tanto nas regiões desenvolvidas quanto nas menos desenvolvidas.

Os grupos econômicos cuja origem é o setor serviços, que portanto têm na terra um ativo especulativo, detêm imóveis tanto em regiões de agricultura moderna, como Ribeirão Preto, quanto em regiões menos desenvolvidas, como o Litoral Paulista. Pode-se concluir que os capitais de origem marcadamente urbana dirigem-se para as diferentes localidades, desde as mais desenvolvidas até as menos desenvolvidas, tendo áreas menores nas primeiras e maiores nas últimas.

A análise dos mercados de terras de Araçatuba, Petrolina e Juazeiro, no capítulo 5, por um lado reforçou a construção do referencial teórico e, por outro, possibilitou a análise das interações e do impacto das variáveis macroeconômicas na realidade local.

O estudo do mercado de Araçatuba mostrou inicialmente que a terra foi objeto de especulação desde a sua ocupação, no início do século. Nos períodos de crescimento econômico, associado a alguma cultura específica, os preços se elevaram e permitiram grandes ganhos; já nos períodos de crise, como a do café e a do algodão, a terra foi vendida a preço reduzido.

As atuais características da região tendem à manutenção de uma dinâmica baseada em grandes estabelecimentos vinculados à pecuária, e mais recentemente à cana de açúcar para o Programa Nacional do Alcool. Em decorrência disso, percebe-se um crescimento da participação das grandes propriedades, com a diminuição da participação das muito grandes e das pequenas.

Este processo também se manifesta na estabilidade do número de negócios com propriedades grandes ao longo do período de 1976 a 1989: há variação positiva no número de estabelecimentos entre 100 e 1000 ha e variação negativa nos de mais de 1000 ha. Isto indica que os imóveis muito grandes (1000 e + ha), ao serem negociados, estavam sendo subdivididos em imóveis de até 1000 ha.

Verifica-se também que os agentes não diferenciam as características da terra pelo tamanho da propriedade. Tanto os grandes e os médios quanto os pequenos proprietários têm plena consciência de que possuem um ativo e comparam a sua valorização à de outros ativos. Talvez o objetivo de aquisição possa ser diferente, mas isto não interfere no estabelecimento do preço e nas expectativas. Esta observação é importante pois aponta na direção de que os pequenos proprietários, tanto quanto os grandes, incorrem em perdas numa eventual reforma agrária, fazendo com que possivelmente sejam avessos a ela.

A reduzida oferta de grandes propriedades teve como consequência a busca de terras na fronteira agrícola. Esta foi implementada através da venda das propriedades (em maior intensidade, das grandes) em seu todo ou em partes, principalmente ao longo dos anos setenta, com o objetivo de adquirir terras nas regiões de fronteira do país. Isto decorreu tanto do fato destas serem baratas e viabilizarem vantagens por parte do Estado (incentivos fiscais e créditos subsidiados, entre outros), quanto pela possibilidade de se fazer uma pecuária integrada. Os que adquiriram terras no Mato Grosso do Sul também o fizeram para criar o gado na fronteira e fazer a engorda em Araçatuba.

Os grandes proprietários da Dira de Araçatuba, apesar de serem minoria, em termos numéricos, contam com significativa participação em área. A sua maioria é composta de proprietários individuais atuando na agropecuária, tendo os grupos econômicos e os grupos familiares uma participação pouco expressiva na região. Entre os grupos econômicos, a participação dos tipicamente urbanos (grupos industriais e do setor serviços) é mais baixa que na média do estado, indicando que esta é uma região onde a penetração de capitais urbanos, adquirindo terras, não tem ocorrido com muita intensidade. Isto decorre basicamente da oferta limitada, pois segundo os corretores qualquer propriedade colocada no mercado é facilmente vendida.

Apesar desta reduzida oferta de terras entre os grandes proprietários, a venda de pequenas propriedades, bem como de partes das grandes propriedades, levaram à média de 8,8% de propriedades negociadas por ano, tornando o mercado de terras de Araçatuba o mais dinâmico do país quando comparado com outros para os quais se têm informações.

A escolha do mercado de terras de Araçatuba para análise decorreu da preocupação de se verificar a intensidade da influência das expectativas produtivas sobre o preço da terra. As características desta região, principalmente o alto grau de hegemonia da pecuária, deveriam mostrar tal relação se ela existisse. De fato pode-se observar que o preço da terra, apesar de em alguns momentos ser fortemente influenciado pelo preço do boi gordo, em outros foi afetado por outras variáveis, tais como as expectativas de valorização da terra, ou a própria queda dos preços dos demais ativos líquidos, totalmente independentes do preço do boi. Verificou-se assim que os determinantes do preço da terra apresentados no capítulo teórico puderam ser efetivamente observados nesta região, mostrando os efeitos sobre o preço da terra das características apontadas de um ativo simultaneamente líquido e de capital, com o seu caráter marcadamente especulativo e expectacional. Também pôde-se perceber que estes determinantes afetam o conjunto do mercado de terras, sem que haja diferenciação significativa no movimento dos preços entre os diferentes tamanhos de propriedades.

Uma relação que é comumente suposta para a análise do mercado de terras, decorrente da posição teórica geralmente adotada, é a que supõe existir entre o preço e a quantidade negociada. Inicialmente observa-se estatisticamente uma baixa correlação entre as variáveis preço e quantidade (-0,37) para o conjunto das informações, e próxima de zero quando analisadas por estrato de tamanho. Mas deve ser ressaltado que os pontos de máximo e mínimo são os mesmos. Assim, o ano de 1981, com o menor volume de negócios, apresenta um preço bastante elevado, enquanto o biênio 83/84, com os preços mais baixos, tem o maior volume de negócios.

Isto referenda a idéia, apresentada no capítulo teórico, de que o preço da terra tem geralmente como determinante principal o comportamento da oferta, que é mais autônoma, sendo a demanda mais estável; mas que, quando a demanda se eleva, tendo os agentes demandantes expectativas altistas (como durante o Plano Cruzado), o preço passa a ter uma determinação típica de ativo líquido, isto é, passa a ser determinado pela demanda. Nos períodos de crise, como a do início dos anos oitenta, muitos proprietários decidem colocar suas terras à venda, oferecendo-as a preços menores, levando assim a flutuação do preço da terra.

A análise dos mercados de Petrolina e Juazeiro permitiu importantes conclusões de diferentes ordens, pelo contraste com o de Araçatuba e entre aqueles dois mercados. A ocupação com agricultura moderna recente fez com que nestes municípios as

dinâmicas dos mercados de terras fossem, em grande medida, estabelecidas pela demanda, em decorrência dos grandes investimentos do Estado, em momentos diversos, nos dois municípios. Com a maturação dos projetos públicos de irrigação, estabelecendo as condições mínimas para a entrada de novos agentes no mercado, os investimentos estatais em infraestrutura e o apoio dado pelo governo estadual para a regularização fundiária, assim como para a comercialização, fizeram com que o mercado de terras em Petrolina fosse mais procurado, elevando mais os seus preços, apesar das terras em Juazeiro serem mais férteis. Este fato assinala uma vez mais a influência das expectativas dos agentes sobre os preços, normalmente mais significativa do que a da capitalização dos ganhos produtivos oriundos da terra.

Outra conclusão interessante do estudo referente ao Dipolo Petrolina-Juazeiro é o papel que a água e os investimentos públicos em irrigação exercem sobre o mercado de terras. O desenvolvimento da irrigação moderna à beira-rio e nas terras mais distantes do rio viabilizaram, em momentos distintos, a ocupação com agricultura mercantil de vastas áreas utilizadas apenas para agricultura de subsistência. Estes dois tipos de inovações, em grande medida oriundas de investimentos estatais, dinamizaram o mercado de terras, gerando ganhos expressivos para os agentes que nelas aplicaram.

A estudo do Dipolo mostrou que a instalação de projetos públicos de irrigação tem forte impacto sobre o mercado de terras. No período do seu anúncio há um crescimento na demanda por terras, com conseqüente elevação dos preços; no início da desapropriação há queda no preço da terra em função da sua perda de liquidez; na implantação do projeto volta a haver crescimento da demanda e dos preços.

Por outro lado, a importância dos determinantes expectativas, tanto gerais como locais, do preço da terra pode ser ilustrada pelo fato de que o impacto do Plano Nacional de Reforma Agrária de 1985 foi pequeno sobre os preços da terra no Dipolo, mas foi importante em outras regiões do país. O contemporâneo Programa Nacional de Irrigação, com seus efeitos altistas locais sobre o mercado de terras do Nordeste, certamente contrabalançou a tendência geral de declínio do preço da terra resultante do plano de reforma agrária. Daí a importância, ressaltada no início deste trabalho, de se estudar o mercado de terras procurando as interações entre os determinantes mais gerais e os locais.

Uma observação mais geral, que não é um resultado específico deste trabalho, é que a questão agrária brasileira persiste, mas assume uma feição distinta da tradicionalmente apresentada. O enfoque aqui adotado conduz à visão de que a questão agrária brasileira tem-se tornado crescentemente contraditória: realidade agrária brasileira coloca a necessidade de uma reforma

agrária, enquanto a viabilidade de sua execução torna-se cada vez mais difícil. Sem entrar na polêmica do papel de uma reforma agrária na realidade atual, os resultados deste trabalho sugerem que uma mudança na estrutura agrária deverá envolver políticas que desestimulem a utilização da terra como ativo, diminuindo seu preço, a fim de facilitar o acesso a ela por parte dos sem-terra. Por outro lado, a crescente utilização da terra como ativo, inclusive por parte dos pequenos proprietários, adquirida por agentes alheios à agricultura e de proveniente de diferentes classes sociais, tem diminuído acentuadamente o espectro dos aliados da reforma agrária. Em consequência, a execução de uma reestruturação fundiária tende a ser possível apenas de forma localizada e diretamente junto aos mercados de terras, comprando ou mesmo desapropriando terras, quando possível.

A importância da execução de uma reforma agrária ou de políticas de reestruturação da propriedade da terra cresce à medida que a fronteira agrícola vem se restringindo. A atual crise econômica e a pressão dos movimentos ambientalistas têm sido fatores importantes na diminuição dos processos especulativos com terras na Amazônia, a última fronteira agrícola. Mas uma possível recuperação da economia poderá colocar a questão agrária em evidência novamente na medida em que no Brasil, por um lado, a liquidez crescente dos mercados de terras tornou habitual adquirirlas para especulação; e por outro há, e continuará a haver, uma parcela da população necessitando de terras para a subsistência.

Mesmo os movimentos ambientalistas começam a compreender que prevenir a ocupação predatória da Amazônia requer uma prévia reforma agrária no restante do país, tanto para reduzir os ganhos especulativos advindos da terra quanto para diminuir a pressão de migração sobre aquela região.

7. BIBLIOGRAFIA CITADA

- ALBUQUERQUE, R.H.P.L. (1982). Capital Comercial, Indústria Têxtil e Produção Agrícola. Editora Hucitec - CNPq. São Paulo. Brasília.
- ARCANGELI, A. (1987). O Mito da Terra. Coleção Ciências Sociais. Série Questão Agrária, 3. Universidade Federal do Maranhão. São Luís.
- BARRY, P.J. (1980). Capital Asset Pricing and Farm Real Estate. In: American Journal of Agricultural Economics, pp. 549-553.
- BRANDÃO, A.S. (1986). O preço da terra no Brasil: verificação de algumas hipóteses. Rio de Janeiro, F.G.V. (Ensaio Econômico EPGE n:29).
- BROWN, K.C. e BROWN, D.J. (1984). Heterogeneous Expectations and Farmland Prices. In: American Journal of Agricultural Economics. vol 66, n:2 pp. 164-169.
- CARDOSO, C. (s.d.). The problem of land in the transition to capitalism in Latin America and the Caribbean. (nineteenth century). mimeo.
- CANO, W. (1981). Raízes da Concentração Industrial em São Paulo. Ed. T.A. Queiroz, São Paulo.
- CANO, W. (1988). Araçatuba. Relatório da Pesquisa: "Explosão Urbana Regional e Demandas Sociais no Estado de São Paulo". 1970-1985. FECAMP, Campinas, mimeo.

- CARVALHO, F.C. (1984/85). Alternative analyses of short and long run in Post Keynesian economics. In: Journal of Post Keynesian Economics. Vol. VII, n.2. Winter.
- CARVALHO, F.C. de (1988). Fundamentos da Escola Pos-Keynesiana: A Teoria de uma Economia Monetária. IEI/UFRJ. Rio de Janeiro (Discussão: 176)
- CASTLE, E.N. e HOCH, J. (1982). Farm Real State Price Components, 1920-78. In: American Journal of Agricultural Economics, vol 64 n:1 pp. 8-18.
- CHICK, V. (1983). Macro Economics after Keynes. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts.
- COSTA, E.V. (1987). Política de terras no Brasil e nos Estados Unidos. in: Da Monarquia à República: momentos decisivos. Editora Brasiliense. 4. Edição. São Paulo.
- COSTA, F.N. (1989). A Reforma e a Realidade do Mercado Financeiro. Relatório Final de Pesquisa. Convênio FECAMP/UNICAMP. Campinas. mimeo.
- DAVIDSON, Paul (1972). Money and the Real World. John Wiley and Sons. New York, USA.
- DAVIDSON, Paul (1980). Post Keynesian economics: solving the crisis in economic theory. In: The Public Interest. Special Edition. New York. p.151-171
- DAVIDSON, Paul (1982/83). Rational Expectations: a fallacious foundation for studying crucial decisions-making processes. In: Journal of Post Keynesian Economics. vol. V n.2. Winter.

- DEAN, W. (1971). Latifundia and Land Policy in Nineteenth-Century Brazil. in: The Hispanic American Historical Review. (LI) n.4, p.606-25.
- DELGADO, G.C. (1985). Capital Financeiro e Agricultura no Brasil. Editora UNICAMP. Icone Editora. São Paulo.
- DOW, S (1985). Macroeconomic Thought- A Methodological Approach. Basil Blackwell. Oxford.
- EGLER, C.A.G. (1985). Preço da Terra, Taxa de Juros e Acumulação Financeira no Brasil. Revista de Economia Política. Vol.5, no 1, Brasiliense, São Paulo.
- FELDSTEIN, M ((1980). Inflation, Portfólio Choise and Price of Land and Corporate Stock. In: American Journal of Agricultural Economics, vol.62 n.5 pp. 910-916
- FERREIRA, C.R.R.P.T. e CAMARGO, A.M.M.P. (1987). Análise do mercado de terras no estado de São Paulo, 1969 a 1986. in: Agricultura em São Paulo. Ano XXXIV Tomos 1 e 2. Instituto de Economia Agrícola de São Paulo.
- FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (1979). Agropecuária - Preços Médios e Índices de: Arrendamento, Vendas de Terras, Salários. CENTRO DE ESTUDOS AGRÍCOLAS - IBRE - Rio de Janeiro.
- FURTADO, C. (1976). Formação Econômica do Brasil. Ed.Nacional. São Paulo.
- FRANCO, G.B. (1990). Hiperinflação - Teoria e Prática. In: Inflação e Hiperinflação. org. REGO, J.M. Editora Bional. São Paulo.
- GOMEZ, S e ECHENIQUE, J. (1988) La Agricultura Chilena: las dos caras de la modernización. Flacso/Agrária. Santiago do Chile.

- GOMES DA SILVA, J (1987). Caindo por Terra. Ed. Busca Vida. São Paulo.
- GRAZIANO NETO, F. (1991). Latifúndios e verdades: crítica ao distributivismo agrário. in: Rascunho. no.9. Faculdade de Ciências e Letras. UNESP. Araraquara. 35 p.
- GRAZIANO DA SILVA, J. (1981). Progresso Técnico e Relações de Trabalho na Agricultura. São Paulo. Hucitec.
- GRAZIANO DA SILVA, J. (1982). Modernização Dolorosa. Zahar Editores. Rio de Janeiro.
- GRAZIANO DA SILVA, J. (1985). Para entender o Plano Nacional de Reforma Agrária. Ed. Braziliense. São Paulo.
- GRAZIANO DA SILVA, J. (1987). Mas, qual Reforma Agrária? in: Reforma Agrária. Revista da ABRA. Ano 17, no. 1. Campinas.
- GRAZIANO DA SILVA, J. coord.(1989). A irrigação e a problemática fundiária no Nordeste. Campinas. Programa Nacional de Irrigação (PRONI). Instituto de Economia-UNICAMP.
- HALL, A (1990) Land Tenure and Land Reform in Brazil. in: Prosterman, R.L. et alli, ed. Agrarian Reform and Grassroots Development. Lynne Rienner Publishers. Boulder. Co.
- HALL, A (1987). Agrarian Crisis in Brazilian Amazonia: The Grande Carajás Programme. In: Journal of Development Studies. Vol. 23 n. 4. Jul. 1987.
- HARRIS, D.G. e NEHRING, R.F. (1976). Impact of Farm Size on the Bidding Potencial for Agricultural Land. In: American Journal of Agricultural Economics. vol. 58 n.2, pp.161-169.

- HARRISON, F. (1983). The Power in the Land. Shephard - Walwyn (Publishers) Ltd. Londres.
- HARRISON, A. et alli (1981). Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the United Kindom. no. 74. Comission of the European Commonities. Luxemburg
- HEADY, E.O. e TWEETEN, L.G. (1963). Real Estate Prices and Investment and Farm Numbers. In: Resource Demanded and Structure of Agricultural Industry, Iowa State University Press, Ames, Iowa, 1963, pp.405-425.
- HECHT, S.B. (1985). Environment, Development and Politics: Capital Accumulation and Livestock Sector in Eastern Amazonia. In: World Development. Vol.13 No.6 pp.663-684. Great Britain.
- HECHT, S.B. (1986). Deforestation in the Amazon Basin: Policy and Policy Implements. Report to WRI. San Francisco. Califórnia. mimeo.
- HECHT, S.B. (1989). The Sacred Cow in the Green Hell: Livestock and Forest Conversion in the Brazilian Amazon. In: The Ecologist. vol.19 n.6 November/December. Cornwall, UK.
- HERDT, R.W. e COCHRANE, W.W. (1966). Farm and Land Prices and Technological Advance. In: Journal of Farm Economics, vol.48 no. 2, pp.243-263
- HICKS, J. (1967). Critical Essays in Monetary Theory. Oxford University Press. great Britain

- HICKS, J. (1974). The Crisis in Keynesian Economics. Basic Books. New York.
- HOLANDA, S.B. (1981). Raízes do Brasil. José Olímpio ed. Rio de Janeiro.
- IANMAN, B. T. and FIPPIN, W.H. (1949). Farm Land Ownership in the United States. MP-699. U.S. Department of Agriculture, Bur. Agr. Econ. Dec. Washington, DC.
- IANNI, O (1979). Ditadura e Agricultura. Ed. Civilização Brasileira. Rio de Janeiro. KAGEYAMA, A.A. (1979). Crise e Estrutura Agrária: Agricultura Paulista na década de 30. Dissertação de Mestrado. ESALQ-USP, Piracicaba.
- KAGEYAMA, A.A. (1983). Os resultados da modernização agrícola dos anos 70. in: Estudos Econômicos. Vol.13(3): 537-559 set./dez. São Paulo.
- KAGEYAMA, A. (1986). Os maiores proprietários de terra no Brasil. in: Reforma Agrária. Boletim da ABRA. abr/jul 1986, p.63-66.
- KAGEYAMA, A. et alli (1990). O Novo Padrão Agrícola Brasileiro: do Complexo Rural aos Complexos Agroindustriais. in: Delgado, G.C.; Gasques, J.G. e Villa Verde, L.M. (org.). Agricultura e Políticas Públicas. IPEA. Série IPEA 127. Brasília.
- KANDIR, A. (1989). A dinâmica da inflação. Editora Nobel. São Paulo
- KEYNES, J.M. (1933). The Monetary Theory of Employment. in: Modgridge, D. (ed.), The Collected Writings of John Maynard Keynes. vol. XXIX. Macmillan. London.

- KEYNES, J.M. (1936). The General Theory of Employment, Interest and Money. Harcourt. New York.
- KEYNES, J.M. (1970). Teoria Geral do Emprego do Juro e do Dinheiro. Fundo de Cultura São Paulo e Lisboa. 2a. Ed. Brasileira. São Paulo.
- LENIN, V.I. (1980). Capitalismo e Agricultura nos Estados Unidos da América. Coleção Alicerces. Ed. Brasil Debates. São Paulo.
- LESSA, C e DAIN S. (1982). Capitalismo associado: algumas referências para o tema Estado e Desenvolvimento. In: Belluzzo, L.G. e Coutinho, R (org). Desenvolvimento capitalista no Brasil. Ed. Brasiliense. São Paulo.
- LEWIS, J. A. (1980). Landownership in the United States, 1978. AIB-435. U.S. Dept. of Agric., Econ. Stat. Coop. Serv. Aug. 1980. Washington, DC.
- LICHA, L.A. (1989). Preços numa economia capitalista. Dissertação de Mestrado em Economia. Instituto de Economia. UNICAMP. Campinas.
- LIMA, R.C. et alli. (1991). A influência da política de irrigação pública no desenvolvimento regional: o caso do perímetro irrigado de Morada Nova no estado do Ceará. in: Anais do XXI Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural. SOBER. Campinas. p.1-22.
- MACEDO e SILVA, A.C. (1990). Uma Introdução à Teoria Macroeconômica. Cap.7-Determinação do Investimento. Material Didático. Instituto de Economia. UNICAMP. Campinas. mimeo

- MAHAR, D.J.(1989). Government Policies and Deforestation in Brazil's Amazon Region. The World Bank. Washington, DC.
- MARTINE, G. e GARCIA, R.C. org.(1987). Os impactos sociais da modernização agrícola. Editora Caetés. São Paulo.
- MARTINS (1979). O Cativo da Terra. Livraria Editora Ciências Humanas. São Paulo.
- MARTINS (1980). Terra de Negócio e Terra de Trabalho. In: Expropriação e Violência no Campo. São Paulo, Ed. Hucitec.
- MARX, K. (1971). O Capital: Crítica da Economia Política. Civilização Brasileira. Rio de Janeiro.
- MASSEY, D. e CATALANO, A. (1978). Capital and Land. Edward Arndal Publishers. London.
- MELICHAR, E.(1979). Capital Gains versus Current Income in the Farming Sector. In: American Journal of Agricultural Economics, vol.61, n.5. pp.1085-1092.
- MELLO, J.M.C. (1982). O Capitalismo Tardio. Ed. Brasiliense. São Paulo.
- MENDONÇA DE BARROS, J.R. e GRAHAM, D.H. (1978). A agricultura brasileira e o problema da produção de alimentos. in: Pesquisa e Planejamento Econômico vol.8(3). Rio de Janeiro.
- MINSKY, H.P. (1975). John Maynard Keynes. Columbia University Press. New York.
- MINSKY, H.P. (1986). Stabilizing an Unstable Economy. Yale University Press. New Haven and London.
- MONBEIG, P. (1984). Pioneiros e Fazendeiros de São Paulo. Editora Hucitec. Editora Polis, São Paulo.

- MORAES, S.H.M.G. (1987). O Estado e a Propriedade Agrária no Brasil: fórmulas jurídicas e vigência política. Tese de Mestrado. São Paulo - Largo São Francisco-USP, mimeo.
- MURRAY, R. (1977). Value and Theory of rent: part one in Capital and Class no 3 e 4. Londres.
- ORTEGA, C.V.(1986) Una revision de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la Literatura Economica . In: Agricultura e Sociedad n: 41 . Ministério de la Agricultura. Madri. p.210-247.
- PADIS, P.C.(1981). Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná. Editora Hucitec. Curitiba.
- PINHEIRO, F.A.(1980) A renda e o preço da terra: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira. Piracicaba. ESALQ-USP. 277p. (Tese - Livre Docência).
- PINHEIRO, F.A. e REYDON, B.P. (1981). O Preço da Terra e a Questão Agrária: algumas evidências empíricas relevantes. In: Revista de Economia Rural, vol.19 no1, jan-mar/81. pp 5 a 15. Brasília.
- POSSAS, M.L. (1983). Dinâmica e Ciclo Econômico em Oligopólio. Tese de Doutorado em Economia. IFCH. Campinas, mimeo.
- POSSAS, M.L. (1984). Marx e os Fundamentos da dinâmica Econômica Capitalista in Revista de Economia Política 4 (3) jul/set 1984. Brasiliense. São Paulo.
- POSSAS, M.L. (1987). A Dinâmica da Economia Capitalista: uma abordagem teórica. Ed. Brasiliense. São Paulo.

- POSSAS, M.L. (1989 a). Racionalidade e Regularidade: Rumo a uma Integração Micro-Macrodinâmica in Anais do XVII Encontro Nacional da ANPEC. Fortaleza.
- POSSAS, M.L. (1989 b). Dinâmica e Concorrência Capitalista: uma interpretação a partir de Marx. Ed. HUCITEC. São Paulo
- PRADO Jr, C. (1979) A Questão Agrária. Ed. Brasiliense. São Paulo.
- PRADO Jr, C. (1987) A Revolução Brasileira. Ed. Brasiliense. São Paulo.
- RAINSEL, (1973). The Aggregate Real Estate Market: An Evaluation of prevailing Hypotheses Explaining the Time Series in the Time Series Trend in The United States Average Farm Real Estate Value. tesis doctoral. Michigan State University, mimeo.
- RAMOS, P. (1991) A Agroindústria canavieira e a propriedade fundiária no Brasil. Tese de Doutorado. Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo. 321p.
- RANGEL, I.M. (1979). Questão Agrária e Agricultura. In: Encontros com a Civilização Brasileira. Rio de Janeiro, Ed. Civilização Brasileira n.7 (janeiro de 1977) pp.172 a 192.
- REYDON, B.P. e SILVA, J.G. (1985). Impactos do Progresso Técnico na Agricultura Brasileira, 1960/80. in: Anais do XIII Encontro Nacional de Economia. ANPEC. pp 193 a 215. Vitória.
- REYDON, B.P. (1984). A Política de Crédito Rural e Subordinação da Agricultura ao Capital, no Brasil, de 1970 a 1975. Tese de Mestrado. São Paulo. ESALQ/USP.

- REYDON, B.P. e PAOLINO, C. (1988). El Mercado de Tierras. Um Ambiente Privilegiado para la Valorização del Capital. in: Anais do Seminário Internacional da Agricultura Latino Americana. GIA. Santiago do Chile.
- REYDON, B.P. coord.(1988). O impactos dos Projetos Públicos e Privados de Irrigação sobre o Preço da Terra. Relatório Convênio FECAMP/PROINE. UNICAMP, mimeo.
- REYDON, B.P. (1989). A formação do mercado de terras: algumas questões teóricas. Anais do XXVII Encontro Brasileiro de Economia e Sociologia Rural. SOBER. pp. 416 a 426. Piracicaba. São Paulo.
- REYDON, B.P. (1989). Dinâmica do Mercado de Terras: Algumas Evidências a partir de regiões irrigadas do Nordeste. In: Anais do XV Congresso Internacional do Latin American Studies Association 1989. Miami, Fl. USA.
- REYDON, B.P. e HERBERS R. (1989). Política Ambiental para a Agropecuária na Amazônia e Degradação do Meio Ambiente. In: Reforma Agrária. Boletim da ABRA, vol. 19 n. 1 pp. 42 a 52. Campinas.
- REYNOLDS, J.E. e TIMMONS, J.F. (1969). Factores Affecting Formuland Values. United States. Research Bulletin 566. Agriculture And Home Economics Experiment Station Iowa State University. AMES, Iowa, feb. 1969.
- REZENDE, G.C. (1982). Crédito rural subsidiado e o preço da terra no Brasil, Estudos Econômicos. São Paulo, IPE 12 (2): 117-138. Ago, 1982.

- SARTRA B. and BHAUMIK B. (1986) Land Transfer in West Bengal - Its nature, causes, and consequences. in: Economic Affairs vol.31, Qr.4 December 1986.
- SAYAD, J. (1982). Especulação em terras rurais, efeitos sobre a produção agrícola e o novo ITR. Pesquisa e Planejamento Econômico. Rio de Janeiro. IPEA, 12 (1):87-108, abr, 1982.
- SHACKLE, G.L.S.(1955). Uncertainty in Economics. Cambridge University Press. Cambridge.
- SILVA, S.S. (1976). Expansão Cafeeira e Origens da Indústria No Brasil. Ed. Alfa Omega. São Paulo.
- SILVA, S.S. (1981). Valor e renda da terra. São Paulo, Ed. Polis.
- SILVA, L.M.O. (1990). A Lei de Terras. (um estudo sobre a história da propriedade da terra no Brasil). Tese de doutorado apresentada à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo.
- SODRÉ, N. W. (1963). Formação Histórica do Brasil. Ed. Brasiliense. São Paulo.
- SUMPSI VINAS, J.M.(1986) El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrárias. in: Agricultura e Sociedad n. 41. Ministério de la Agricultura. Madri. p.15 - 72.
- TARTAGLIA e OLIVEIRA (1988). A Interiorização do Desenvolvimento Econômico no Estado de São Paulo (1920-1980). Convênio - SEP/SEAP-FECAMP/UNICAMP. V.1 V.2
- USDA (1978) Farm Real Estate Market Development. Economics, Statistics and Cooperative Services. Washington, Dc.

- USDA (1985) Farm Real Estate Market Development. Economics, Statistics and Cooperative Services. Washington, Dc.
- USDA (1990) Farm Real Estate Market Development. Economics, Statistics and Cooperative Services. Washington, Dc.
- VEIGA, J. E. (1990). A Reforma que virou Suco. Ed. Vozes. Petrópolis. Rio de Janeiro.
- VIANNA, A. (1990). Assalariamento, extrativismo e venda(ou troca) de lotes: alternativas para a consolidação de uma ocupação de terras no sudoeste do Paraná. in: Terra de trabalho e terra de negócio. Centro Ecumênico de Documentação e Informação (CEDI). Rio de Janeiro.
- VIEIRA, M.A.C.(1990). A venda de terras do ponto de vista dos lavradores: a venda como estratégia. in: Terra de trabalho e terra de negócio. Centro Ecumênico de Documentação e Informação (CEDI). Rio de Janeiro.
- VILARINHO, C. R. (1989). O Imposto Territorial Rural (ITR) no Brasil. Dissertação de Mestrado. Instituto de Economia da UNICAMP. Campinas. mimeo.
- WISE, M. R. (1989). Investing in farmland. Probus Publishing Company. Chicago. Illinois.
- ZEITLIN, M. e RATCLIFF, R.F. (1988). Landlords and Capitalists - The dominant class of Chile. Princeton University Press. Princeton. New Jersey.

8. ANEXO ESTADÍSTICO

Anexo tbl. Preço da terra por região

Tabela 1. PREÇO VENDA DE TERRAS- DEFLAC. (JUN.91)
LAVOURA

		NORTE	NORDESTE	SUL	CENTROOESTE
1 9 7 0	1o.	97,138.06	68,239.48	145,707.08	83,538.73
	2o.	88,808.85	61,278.10	158,745.81	86,366.60
1 9 7 1	1o.	89,584.76	59,524.10	162,247.95	85,005.98
	2o.	83,615.23	56,858.35	167,416.26	85,473.34
1 9 7 2	1o.	67,628.57	57,869.51	194,325.12	99,645.13
	2o.	61,507.01	60,543.45	204,595.12	123,014.02
1 9 7 3	1o.	44,322.27	63,062.56	294,192.80	178,627.68
	2o.	54,463.65	78,360.97	432,930.44	204,238.69
1 9 7 4	1o.	49,659.72	83,446.48	547,730.89	234,919.98
	2o.	65,064.38	105,135.78	577,110.75	287,935.71
1 9 7 5	1o.	71,385.43	118,426.61	594,970.14	267,329.30
	2o.	70,584.00	124,400.32	629,746.66	296,149.41
1 9 7 6	1o.	59,047.81	127,730.76	613,198.77	272,453.22
	2o.	63,219.40	137,357.52	657,416.24	241,412.94
1 9 7 7	1o.	61,882.87	125,729.64	645,080.80	203,764.57
	2o.	115,850.35	160,051.23	677,641.97	229,065.95
1 9 7 8	1o.	81,275.27	148,242.20	624,667.77	213,197.52
	2o.	86,847.96	140,974.24	590,051.95	226,341.20
1 9 7 9	1o.	74,162.46	142,312.34	577,117.12	242,693.17
	2o.	66,195.94	141,690.83	538,204.49	244,956.49
1 9 8 0	1o.	66,600.74	150,984.86	627,198.08	297,100.32
	2o.	64,134.63	136,343.25	574,167.99	298,962.58
1 9 8 1	1o.	71,067.01	167,063.75	703,809.17	322,083.39
	2o.	71,845.98	195,339.18	683,539.26	324,186.45
1 9 8 2	1o.	89,566.98	182,169.32	671,156.74	278,875.43
	2o.	73,298.39	179,566.16	693,037.60	272,216.56
1 9 8 3	1o.	73,894.60	154,601.36	606,618.07	211,883.98
	2o.	58,171.31	115,744.05	563,559.20	199,221.89
1 9 8 4	1o.	67,868.04	117,727.23	651,797.77	289,078.53
	2o.	70,764.16	106,883.83	633,673.41	311,015.65
1 9 8 5	1o.	94,345.00	127,710.80	753,317.24	351,219.78
	2o.	91,373.82	137,931.07	748,763.78	329,895.14
1 9 8 6	1o.	140,406.44	258,431.98	999,485.07	555,118.88
	2o.	207,575.06	383,608.48	1,442,266.17	908,613.11
1 9 8 7	1o.	98,515.35	217,565.12	658,561.16	411,165.30
	2o.	85,737.11	176,461.89	609,035.62	265,231.48
1 9 8 8	1o.	64,392.66	112,597.89	475,068.17	156,355.03
	2o.	51,807.35	88,135.87	484,700.76	158,780.24
1 9 8 9	1o.	157,272.95	178,989.95	891,642.38	436,987.97
	2o.	77,561.32	95,985.16	445,134.25	188,498.45
1 9 9 0	1o.	61,360.19	144,206.63	564,980.10	266,774.18
	2o.	74,926.55	165,140.92	593,193.83	269,689.60
1 9 9 1	1o.	85,129.00	174,803.00	662,353.00	306,293.00

Tabela 2. PRECO VENDA TERRAS-DEFLAC. (JUN. 91)
LAVOURA

		SUDESTE	SAO PAULO	BRASIL
1 9 7 0	1o.	185,533.69	259,844.30	129,922.15
	2o.	196,045.53	279,747.87	135,433.49
1 9 7 1	1o.	201,068.02	289,657.39	137,562.38
	2o.	215,355.66	306,589.16	142,703.32
1 9 7 2	1o.	252,708.26	382,657.83	164,020.67
	2o.	293,081.71	449,659.61	181,790.96
1 9 7 3	1o.	447,684.70	699,042.55	258,794.48
	2o.	581,732.91	916,990.02	349,984.52
1 9 7 4	1o.	587,073.19	863,943.16	393,196.18
	2o.	623,998.42	892,311.54	423,951.26
1 9 7 5	1o.	702,688.93	1,019,530.44	455,036.39
	2o.	719,653.44	1,030,015.46	475,324.19
1 9 7 6	1o.	674,394.95	950,493.90	455,781.35
	2o.	727,678.21	1,026,905.78	486,483.65
1 9 7 7	1o.	660,070.56	924,235.06	450,534.53
	2o.	722,157.45	972,104.78	491,833.11
1 9 7 8	1o.	729,368.48	1,054,469.56	470,877.44
	2o.	673,574.64	941,132.30	442,594.85
1 9 7 9	1o.	700,967.08	1,018,023.87	447,478.11
	2o.	634,992.41	904,866.94	416,057.23
1 9 8 0	1o.	682,713.66	979,163.23	464,914.88
	2o.	642,388.35	929,760.96	431,969.78
1 9 8 1	1o.	717,716.96	1,040,151.40	506,420.88
	2o.	666,036.74	933,483.07	493,968.96
1 9 8 2	1o.	644,049.98	902,827.18	476,848.54
	2o.	580,908.27	790,482.25	466,323.16
1 9 8 3	1o.	493,008.08	660,496.91	401,256.56
	2o.	389,820.69	513,686.95	343,591.84
1 9 8 4	1o.	469,096.57	626,227.84	401,785.24
	2o.	538,050.14	748,370.34	413,715.84
1 9 8 5	1o.	603,524.52	800,285.56	480,565.54
	2o.	615,945.85	746,006.16	484,682.04
1 9 8 6	1o.	1,074,595.78	1,231,336.78	748,866.41
	2o.	1,821,340.84	2,134,831.88	1,173,561.20
1 9 8 7	1o.	769,789.48	885,967.42	528,446.76
	2o.	618,274.62	781,317.20	446,616.92
1 9 8 8	1o.	409,228.38	578,291.08	297,682.57
	2o.	334,076.13	427,784.32	274,763.32
1 9 8 9	1o.	857,569.45	1,191,297.68	591,096.26
	2o.	366,461.58	428,757.16	277,972.72
1 9 9 0	1o.	601,197.23	689,081.05	392,766.01
	2o.	522,947.58	625,864.80	388,865.98
1 9 9 1	1o.	563,936.00	692,779.00	428,770.00

Tabela 3. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN91)
PASTAGENS

		NORTE	NORDESTE	SUL	CENTRO
1 9 7 0	1o.	97,138.06	68,239.48	145,707.08	83,538.73
	2o.	88,808.85	61,278.10	158,745.81	86,366.60
1 9 7 1	1o.	89,584.76	59,524.10	162,247.95	85,005.98
	2o.	83,615.23	56,858.35	167,416.26	85,473.34
1 9 7 2	1o.	67,628.57	57,868.51	194,325.12	99,645.13
	2o.	61,507.01	60,543.45	204,595.12	123,627.68
1 9 7 3	1o.	44,322.27	63,062.56	294,192.80	178,627.68
	2o.	54,463.65	78,360.97	432,930.44	204,238.69
1 9 7 4	1o.	49,659.72	83,446.48	546,730.89	234,919.98
	2o.	65,064.38	105,135.78	577,110.75	287,935.71
1 9 7 5	1o.	71,385.43	118,426.61	594,970.14	267,329.30
	2o.	70,584.00	124,400.32	629,746.66	296,149.41
1 9 7 6	1o.	59,047.81	127,730.76	613,198.77	272,453.22
	2o.	63,219.40	137,357.52	657,416.24	241,412.94
1 9 7 7	1o.	61,882.87	125,729.64	645,080.80	203,764.57
	2o.	115,850.35	160,051.23	677,641.97	229,065.95
1 9 7 8	1o.	81,275.27	148,242.20	624,667.77	213,197.52
	2o.	86,847.96	140,974.24	590,051.95	226,341.20
1 9 7 9	1o.	74,162.46	142,312.34	577,117.12	242,693.17
	2o.	66,195.94	141,690.83	538,204.49	244,956.49
1 9 8 0	1o.	66,600.74	150,984.86	627,198.08	297,100.32
	2o.	64,134.63	136,343.25	574,167.99	298,962.58
1 9 8 1	1o.	71,067.01	167,063.75	703,809.17	322,083.39
	2o.	71,845.98	195,339.18	683,539.26	324,186.45
1 9 8 2	1o.	89,566.98	182,169.32	671,156.74	278,875.43
	2o.	73,298.39	179,566.16	693,037.60	272,216.56
1 9 8 3	1o.	73,894.60	154,601.36	606,618.07	211,883.98
	2o.	58,171.31	115,744.05	563,559.20	199,221.89
1 9 8 4	1o.	67,868.04	117,727.23	651,797.77	289,078.53
	2o.	70,764.16	106,883.83	633,673.4	311,015.65
1 9 8 5	1o.	94,345.00	127,710.80	753,317.24	351,219.78
	2o.	91,373.82	137,931.07	748,763.78	329,895.14
1 9 8 6	1o.	140,406.44	258,431.98	999,485.07	555,118.88
	2o.	207,575.06	383,608.481	1,442,266.17	908,613.11
1 9 8 7	1o.	98,515.35	217,565.12	658,561.16	411,165.30
	2o.	85,737.11	176,461.89	609,035.62	265,231.48
1 9 8 8	1o.	64,392.66	112,597.89	475,068.17	156,355.03
	2o.	51,807.35	88,135.87	484,700.76	158,780.24
1 9 8 9	1o.	157,272.95	178,989.95	891,642.38	436,987.97
	2o.	77,561.32	95,985.16	445,134.25	188,498.45
1 9 9 0	1o.	61,360.19	144,206.63	564,980.10	266,774.18
	2o.	74,926.55	165,140.92	593,193.83	269,689.60
1 9 9 1	1o.	85,129.00	174,803.00	662,353.00	306,293.00

Tabela 4. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN91)
PASTAGENS

		SUDESTE	SAO PAULO	BRASIL
1 9 7 0	1o.	106,366.17	178,491.18	79,167.52
	2o.	109,900.95	193,159.24	83,702.34
1 9 7 1	1o.	114,867.57	206,044.95	92,371.84
	2o.	119,848.49	222,973.93	95,135.54
1 9 7 2	1o.	138,167.73	273,938.49	107,692.07
	2o.	293,081.71	449,659.61	181,790.96
1 9 7 3	1o.	229,642.91	475,943.86	154,086.83
	2o.	294,687.25	611,326.68	199,653.74
1 9 7 4	1o.	343,423.07	619,045.89	250,906.33
	2o.	377,889.80	673,364.72	279,570.29
1 9 7 5	1o.	427,488.93	750,462.26	301,008.58
	2o.	425,420.34	760,135.44	298,065.71
1 9 7 6	1o.	413,399.74	757,791.02	283,130.00
	2o.	411,472.03	683,511.98	278,427.41
1 9 7 7	1o.	364,203.12	661,313.03	244,365.19
	2o.	394,661.96	696,832.39	268,705.18
1 9 7 8	1o.	404,040.29	777,062.95	261,021.77
	2o.	405,094.86	767,408.44	262,444.02
1 9 7 9	1o.	404,697.23	811,763.73	259,210.97
	2o.	365,716.79	712,000.35	244,042.36
1 9 8 0	1o.	395,251.14	743,390.34	277,207.62
	2o.	379,455.10	734,680.74	263,735.39
1 9 8 1	1o.	410,966.20	795,025.44	280,757.55
	2o.	387,306.14	737,433.35	278,822.78
1 9 8 2	1o.	348,924.08	653,049.00	256,185.90
	2o.	318,576.37	583,464.05	244,131.82
1 9 8 3	1o.	286,947.66	491,387.23	210,057.37
	2o.	225,979.10	375,927.92	178,160.43
1 9 8 4	1o.	278,099.77	468,946.92	208,944.73
	2o.	327,083.73	584,349.53	234,718.12
1 9 8 5	1o.	375,164.24	645,788.15	270,235.28
	2o.	376,720.29	556,413.12	267,732.10
1 9 8 6	1o.	663,594.32	922,677.35	432,118.44
	2o.	1,157,374.11	1,609,109.03	712,132.95
1 9 8 7	1o.	498,100.07	622,402.49	328,287.23
	2o.	385,538.11	558,284.54	262,637.53
1 9 8 8	1o.	226,268.80	417,481.43	149,966.51
	2o.	196,457.05	323,122.17	137,060.30
1 9 8 9	1o.	485,666.05	919,373.71	334,114.58
	2o.	240,755.01	331,592.21	162,732.70
1 9 9 0	1o.	407,587.02	523,388.88	239,194.70
	2o.	328,755.45	470,728.75	215,163.32
1 9 9 1	1o.	354,834.00	511,308.00	239,145.00

Tabela 5. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN.91)
CAMPOS

		NORTE	NORDESTE	SUL	CENTRO OESTE
1 9 7 0	1o.	48,569.03	30,598.49	76,253.37	18,213.39
	2o.	44,404.42	29,306.92	85,478.51	20,204.01
1 9 7 1	1o.	56,537.94	35,634.83	97,547.85	20,903.11
	2o.	55,743.48	33,631.90	99,223.40	22,854.83
1 9 7 2	1o.	50,336.20	28,592.33	107,520.86	24,312.04
	2o.	48,177.82	31,797.36	123,656.39	26,658.39
1 9 7 3	1o.	33,316.07	35,249.59	176,247.96	43,727.34
	2o.	30,288.46	42,931.81	246,614.74	61,966.30
1 9 7 4	1o.	26,190.40	47,392.16	324,148.75	74,149.45
	2o.	24,373.32	61,036.59	361,881.90	100,488.32
1 9 7 5	1o.	21,141.07	63,880.81	400,032.99	102,868.24
	2o.	27,626.77	62,519.54	400,348.64	95,496.01
1 9 7 6	1o.	25,975.83	60,545.16	381,304.30	90,557.33
	2o.	29,644.33	70,917.10	373,857.03	85,439.00
1 9 7 7	1o.	22,604.88	65,730.51	332,780.73	84,207.19
	2o.	19,387.04	77,469.52	365,129.16	92,806.12
1 9 7 8	1o.	21,316.51	73,747.98	322,959.69	81,177.93
	2o.	26,574.13	75,977.99	350,102.33	88,356.90
1 9 7 9	1o.	21,524.55	70,608.56	350,427.66	93,161.28
	2o.	18,944.65	64,966.58	324,107.92	93,084.10
1 9 8 0	1o.	23,886.96	68,564.20	365,137.20	108,069.12
	2o.	24,012.07	63,519.90	341,401.64	112,803.48
1 9 8 1	1o.	22,771.80	69,347.90	381,854.85	126,982.08
	2o.	25,618.13	72,479.71	367,675.82	128,993.22
1 9 8 2	1o.	21,592.41	67,752.53	355,791.54	116,428.19
	2o.	16,761.61	67,007.98	356,278.46	111,740.87
1 9 8 3	1o.	16,605.08	56,932.02	310,007.39	87,386.72
	2o.	18,182.98	48,487.74	265,890.13	75,846.00
1 9 8 4	1o.	24,188.21	46,261.93	290,728.57	101,118.42
	2o.	25,335.18	43,268.03	296,986.67	118,827.10
1 9 8 5	1o.	16,496.74	59,788.11	340,165.35	133,045.94
	2o.	13,612.52	69,571.41	310,297.99	134,550.43
1 9 8 6	1o.	27,031.66	124,595.25	638,472.84	220,088.77
	2o.	152,454.79	189,317.89	1,052,271.67	354,164.21
1 9 8 7	1o.	64,518.05	96,150.71	376,045.72	166,409.36
	2o.	38,751.57	88,266.86	362,321.24	126,379.75
1 9 8 8	1o.	25,101.53	55,471.46	286,942.41	67,554.84
	2o.	13,976.82	39,139.34	279,728.66	72,788.90
1 9 8 9	1o.	42,848.33	84,773.84	654,298.28	188,173.85
	2o.	31,502.20	47,489.57	289,229.35	82,158.30
1 9 9 0	1o.	23,029.47	74,723.04	403,391.38	126,245.64
	2o.	36,923.09	75,509.36	455,960.30	121,077.44
1 9 9 1	1o.	25,951.00	77,665.00	546,442.00	118,062.00

Tabela 6. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN91)
CAMPOS

		SUDESTE	SAO PAULO	BRASIL
1 9 7 0	1o.	59,011.37	105,637.64	41,283.67
	2o.	59,723.95	115,451.50	43,516.33
1 9 7 1	1o.	61,514.87	119,446.35	47,181.31
	2o.	63,175.95	126,351.90	48,311.02
1 9 7 2	1o.	76,189.14	160,938.86	53,246.79
	2o.	87,523.03	192,711.26	60,543.45
1 9 7 3	1o.	135,941.47	178,478.95	89,090.74
	2o.	185,759.95	444,601.22	122,126.40
1 9 7 4	1o.	202,947.28	424,601.99	143,650.39
	2o.	215,641.95	443,057.46	164,933.05
1 9 7 5	1o.	260,648.36	543,627.54	185,327.57
	2o.	248,321.56	498,240.03	178,855.40
1 9 7 6	1o.	250,318.43	488,267.41	174,474.22
	2o.	245,889.61	443,300.10	171,915.27
1 9 7 7	1o.	226,169.06	440,875.35	156,590.91
	2o.	252,110.18	475,041.49	173,972.15
1 9 7 8	1o.	269,652.20	561,302.26	167,060.42
	2o.	270,687.31	573,034.44	174,338.61
1 9 7 9	1o.	274,342.97	609,169.25	176,085.54
	2o.	244,121.16	535,824.59	163,519.73
1 9 8 0	1o.	270,789.89	581,634.47	182,153.47
	2o.	267,588.72	577,249.15	179,839.35
1 9 8 1	1o.	296,735.50	660,800.36	198,988.67
	2o.	288,440.14	633,731.78	195,942.19
1 9 8 2	1o.	254,430.50	552,479.45	178,883.18
	2o.	221,731.73	451,925.03	167,718.03
1 9 8 3	1o.	221,705.63	360,736.50	150,573.38
	2o.	153,142.67	282,938.41	119,473.40
1 9 8 4	1o.	179,384.58	322,806.39	139,409.05
	2o.	211,805.13	379,636.23	155,704.90
1 9 8 5	1o.	248,552.73	454,045.82	179,049.97
	2o.	267,729.02	461,873.04	183,337.67
1 9 8 6	1o.	471,458.69	727,801.53	297,085.40
	2o.	829,635.21	1,214,428.42	513,323.04
1 9 8 7	1o.	355,588.53	466,497.37	237,034.74
	2o.	286,709.30	457,204.24	179,804.30
1 9 8 8	1o.	168,314.24	319,524.90	101,259.70
	2o.	142,532.48	261,322.85	92,901.57
1 9 8 9	1o.	350,425.10	696,912.83	226,390.85
	2o.	164,359.10	258,960.70	105,017.85
1 9 9 0	1o.	287,555.01	404,625.77	160,576.34
	2o.	244,176.87	378,748.11	153,286.52
1 9 9 1	1o.	272,410.00	420,125.00	163,223.00

Tabela 7. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN.91)
MATAS

		NORTE	NORDESTE	SUL	CENTRO OESTE
1 9 7 0	1o.	60,711.28	45,412.04	98,352.28	44,926.35
	2o.	55,505.53	44,182.40	110,789.04	45,292.51
1 9 7 1	1o.	45,190.53	44,593.30	110,089.72	50,366.54
	2o.	46,452.90	44,037.35	124,493.78	53,513.74
1 9 7 2	1o.	27,907.48	40,063.50	135,770.76	53,931.64
	2o.	26,497.80	40,469.36	145,336.41	68,412.50
1 9 7 3	1o.	18,442.82	42,834.95	172,975.85	98,312.15
	2o.	20,979.62	54,880.46	242,585.54	113,373.31
1 9 7 4	1o.	20,975.00	52,947.70	297,618.21	118,707.15
	2o.	19,209.48	62,998.85	350,831.28	144,897.35
1 9 7 5	1o.	22,879.95	66,534.89	386,305.03	146,614.70
	2o.	17,805.69	67,470.00	366,573.72	144,920.78
1 9 7 6	1o.	16,159.71	58,142.19	296,279.52	118,850.29
	2o.	21,073.13	80,361.79	396,185.82	131,079.25
1 9 7 7	1o.	20,039.79	76,471.83	362,640.02	109,737.88
	2o.	18,207.30	78,924.53	420,380.26	137,124.97
1 9 7 8	1o.	24,496.14	71,055.03	398,102.82	127,996.38
	2o.	24,282.78	74,608.77	388,775.94	135,106.14
1 9 7 9	1o.	25,614.88	71,189.70	367,884.22	125,794.54
	2o.	24,981.09	62,208.42	330,680.23	128,577.73
1 9 8 0	1o.	28,229.02	63,133.82	364,396.69	145,352.52
	2o.	26,770.87	59,479.15	353,981.17	143,232.76
1 9 8 1	1o.	30,747.87	66,358.81	416,923.73	150,197.86
	2o.	28,617.79	71,323.63	428,848.22	165,069.85
1 9 8 2	1o.	23,449.68	64,411.53	428,771.08	144,619.01
	2o.	22,359.71	62,611.81	433,961.49	140,742.91
1 9 8 3	1o.	24,026.49	53,209.81	361,972.25	101,284.64
	2o.	21,550.59	44,799.82	317,767.74	91,507.29
1 9 8 4	1o.	19,153.24	46,191.16	335,607.73	111,298.92
	2o.	23,924.34	46,062.21	324,450.15	130,375.06
1 9 8 5	1o.	23,019.93	58,760.04	381,158.65	158,891.71
	2o.	24,710.92	64,419.41	420,540.44	145,435.41
1 9 8 6	1o.	51,513.63	46,140.63	680,749.36	258,082.00
	2o.	77,284.19	167,951.96	958,385.34	385,164.42
1 9 8 7	1o.	47,462.64	89,717.19	443,940.94	194,741.95
	2o.	46,174.15	73,726.43	386,164.54	142,588.35
1 9 8 8	1o.	28,327.82	44,284.35	255,028.52	65,501.04
	2o.	16,446.49	34,064.80	220,750.04	72,560.68
1 9 8 9	1o.	51,082.33	74,676.97	480,513.03	162,083.91
	2o.	27,475.59	37,668.06	218,725.53	75,414.57
1 9 9 0	1o.	29,195.81	58,790.89	312,500.73	108,121.51
	2o.	30,696.56	56,463.03	318,429.43	104,493.17
1 9 9 1	1o.	29,019.00	61,156.00	410,867.00	106,554.00

Tabela 7a. PRECO VENDA DE TERRAS-DEFLAC. (JUN.91)
MATAS

		SUDESTE	SAO PAULO	BRASIL
1 9 7 0	1o.	161,249.17	321,769.81	73,339.23
	2o.	172,955.23	344,134.28	76,153.59
1 9 7 1	1o.	172,599.97	353,362.11	76,843.82
	2o.	184,325.12	371,623.22	81,757.11
1 9 7 2	1o.	202,714.48	453,710.63	83,722.45
	2o.	233,662.40	529,955.97	94,589.11
1 9 7 3	1o.	348,182.68	810,591.89	116,754.98
	2o.	451,825.99	1,055,927.90	139,910.45
1 9 7 4	1o.	469,499.82	1,013,035.71	149,659.44
	2o.	504,816.99	1,060,652.72	169,683.78
1 9 7 5	1o.	552,230.40	1,160,470.92	182,765.02
	2o.	575,531.12	1,199,289.31	182,368.63
1 9 7 6	1o.	499,913.68	1,048,197.29	154,063.16
	2o.	575,525.82	1,205,426.88	186,382.58
1 9 7 7	1o.	518,990.45	1,070,124.72	163,484.60
	2o.	584,245.98	1,171,087.39	185,612.24
1 9 7 8	1o.	536,579.00	1,103,137.39	169,980.49
	2o.	504,517.33	988,775.72	167,408.66
1 9 7 9	1o.	537,532.52	1,119,790.49	166,608.48
	2o.	487,470.04	1,021,592.45	154,662.08
1 9 8 0	1o.	516,604.51	1,090,194.38	166,400.87
	2o.	491,351.48	1,042,047.17	160,827.61
1 9 8 1	1o.	542,145.40	1,171,888.14	178,142.49
	2o.	507,119.85	1,048,538.04	179,276.96
1 9 8 2	1o.	492,704.57	1,018,756.44	169,356.50
	2o.	457,113.51	926,927.07	172,646.90
1 9 8 3	1o.	389,085.25	736,727.37	142,373.72
	2o.	304,574.95	591,251.38	120,583.98
1 9 8 4	1o.	351,466.53	715,371.35	126,617.92
	2o.	428,693.33	895,620.69	141,761.86
1 9 8 5	1o.	461,116.40	921,787.53	161,180.79
	2o.	470,827.16	856,160.46	176,387.75
1 9 8 6	1o.	806,424.38	1,387,993.08	269,595.98
	2o.	1,397,211.81	2,458,552.85	426,444.62
1 9 8 7	1o.	646,253.06	1,029,217.43	207,797.17
	2o.	496,765.33	915,747.30	165,284.96
1 9 8 8	1o.	273,119.99	674,034.27	84,776.09
	2o.	221,652.77	491,451.75	72,759.91
1 9 8 9	1o.	549,010.80	1,362,326.78	172,163.55
	2o.	243,604.64	487,637.44	80,196.56
1 9 9 0	1o.	400,152.75	785,983.35	115,761.45
	2o.	354,827.20	726,855.17	109,556.07
1 9 9 1	1o.	334,912.00	798,882.00	119,938.00

Tabela 8. PREÇO MEDIO REAL DA TERRA COM BENFEITORIAS (a), SEGUNDO O TAMANHO DAS PROPRIEDADES

- ESTADO DE SAO PAULO -
(Em Cz\$ de junho de 1987 por ha) (b)

ANO	INFERIOR A 7,26 ha.	DE 7,26 ha. A 24,20 ha.	DE 24,20 ha. A 72,60 ha.	DE 72,60 ha. A 242 ha.	SUPERIOR A 242 ha
		24,018.07	22,080.30	18,306.76	15,910.06
70	42,076.38	29,732.54	24,279.79	20,759.11	19,127.58
71	50,138.47	37,186.78	29,168.21	25,132.02	22,136.27
72	51,912.69	39,009.53	30,007.33	27,006.60	24,305.94
73	77,793.27	58,344.95	49,269.07	42,786.30	35,006.97
74	144,073.80	116,367.30	100,851.66	86,444.28	77,578.20
75	132,914.50	106,558.66	91,231.73	79,716.26	68,362.98
76	139,878.33	108,801.04	92,926.59	80,471.25	69,664.41
77	143,817.69	109,224.39	92,514.06	80,536.23	72,076.37
78	151,248.95	120,318.24	102,592.25	88,636.01	75,811.59
79	156,031.23	125,005.84	99,216.40	111,509.68	68,990.80
80	151,972.81	122,604.45	98,069.07	86,593.82	73,395.77
81	155,464.24	118,195.41	99,028.59	84,121.06	54,838.41
82	139,659.18	106,063.23	102,731.41	87,182.87	66,636.59
83	106,444.38	82,515.80	70,595.69	60,487.48	52,114.38
84	72,340.79	57,487.74	51,062.37	41,640.73	37,601.71
85	97,654.50	78,990.65	74,239.71	65,574.30	55,948.60
86	110,309.41	85,843.81	74,440.11	65,292.28	56,762.83
87	266,108.51	210,669.24	175,188.11	150,794.82	133,054.26
88	103,514.41	77,635.81	63,128.11	52,933.50	44,307.30
89	88,666.76	70,851.13	59,047.88	51,738.10	44,934.62

NOTAS: (a) INFORMACOES COLETADAS EM JANEIRO DE CADA ANO ATE 1974. A PARTIR

DE 1975 COLETADAS EM FEVEREIRO DE CADA ANO.

(b) PRECOS DEFLACIONADOS PELO IGP-DI

Tabela 9. PREÇO REAL DA TERRA NO MUNICÍPIO DE ARACATUBA
em Cz\$ de junho de 87/hectare(a)

ano	mês	terra nua de primeira	terra nua de segunda	terra nua de pastagens
70	jan	15968	10645	10645
71	jan	37063	22238	22238
72	jan	30999	24799	24799
73	dez	235681	141409	141409
75	jan	119960	85686	102823
76	fev	88304	75689	63074
77	fev	60571	51918	43265
78	fev	88008	75435	62863
79	dez	85553	69512	58818
80	fev	86935	72446	57957
	jun	95161	76129	85645
	nov	80797	67331	67331
81	fev	77002	66001	66001
	jun	105086	87572	70057
82	fev	68839	57366	57366
	jun	53173	44311	39880
	nov	48475	41550	41550
83	fev	39318	33701	33701
	jun	38999	31199	31199
	nov	40616	38360	36103
84	fev	42544	34036	34036
	jun	71676	59730	59730
	nov	107415	57288	57288
85	fev	52213	36549	52213
	jun	92930	81778	74344
	nov	109425	87540	109425
86	fev	57101	49963	45681
	jun	121434	98496	94448
	nov	163803	132302	126002
87	fev	119126	96217	91635
	jun	53719	43388	41322
	nov	52637	42110	40794
88	fev	48607	38886	37266
	jun	51292	41823	39456
	nov	48889	38596	37310
89	fev	39910	31928	30598
	jun	83977	67182	62983

NOTAS: (a) Preços deflacionados pelo IGP-DI
Fonte: IEA - Instituto de Economia Agrícola

Tabela 10. Preço real da terra com Benfeitorias segundo tamanho da propriedade. Município de Araçatuba. Cz\$ de junho de 1987/ha (a)

ano/mes	- de 7,26	7,26 a 24,2	24,2 a 72,6	72,6 a 242	+ de 242
1970 jan	26,612.65	17,741.77	13,306.33	10,645.06	8,870.88
1971 jan	148,253.14	37,063.29	29,650.63	33,356.96	22,237.97
1972 jan	61,998.62	49,598.90	30,999.31	24,799.45	21,699.52
1973 dez	235,681.17	188,544.94	164,976.82	141,408.70	117,840.58
1975 jan	154,234.73	137,097.53	102,823.15	85,685.96	
1976 fev	189,221.83	126,147.88	100,918.31	88,303.52	75,688.73
1977 fev	129,794.99	86,529.99	69,223.99	60,571.00	51,918.00
1978 fev	188,588.74	125,725.83	100,580.66	88,008.08	75,435.50
1980 fev	120,743.48	86,935.30	72,446.09	57,956.87	48,297.39
1981 fev	330,007.30	99,002.19	88,001.95	77,001.70	66,001.46
1982 fev	172,098.62	114,732.42	80,312.69	68,839.45	57,366.21
1983 fev	84,252.23	67,401.78	18,567.98	39,317.71	33,700.89
1984 fev	68,071.05	51,053.28	45,947.96	42,544.40	34,035.52
1985 fev	146,195.53	104,425.38	78,319.04	67,876.50	52,212.69
1986 fev	142,752.82	99,926.97	71,376.41	57,101.13	49,963.49
1987 fev	288,650.76	201,597.36	146,616.26	114,543.95	100,798.68
1988 fev	115,847.74	81,012.40	58,328.93	46,177.07	40,506.20
1989 fev	95,119.30	66,516.99	47,892.23	37,914.69	33,258.50

(a) Deflacionado pelo IGP-DI

FONTE: IEA (Instituto de Economia Agrícola)

Tabela 11. Transações com imóveis rurais - Juazeiro (%)

Período	0-10	10-50	50-100	>100	Posses	total por período
0-75	39,7	11,3	2,5	6,4	40,1	282
76-80	40,4	20,2	4,6	11,9	22,9	218
81-84	41,6	20,0	5,6	9,6	23,2	125
85-87	40,0	24,9	4,8	11,0	19,3	145
Total	40,3	17,8	4,0	9,3	28,6	770

ONTE: Cartório de Imóveis de Juazeiro

Tabela 12. Transações com imóveis rurais - Petrolina (%)

Período	0-10	10-50	50-100	>100	Posses	total por período
70-75	42,7	21,0	5,0	9,5	21,8	220
76-80	27,6	30,6	10,1	11,6	20,1	268
81-84	10,1	23,6	8,7	12,0	45,6	474
85-87	13,1	26,3	8,7	10,1	41,8	457
Total	19,4	25,4	8,3	11,0	35,9	1.419

ONTE: Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina