

Adomar Romoiro
Bastiaan Philip Roydon

O Mercado de Terras

72
16183-7
IPEA DE

ESTUDOS DE POLÍTICA AGRÍCOLA - Nº 13

RELATÓRIOS DE PESQUISAS

Março de 1994

O Mercado de Terras

Ademar Romeiro

Bastiaan Philip Reydon

Coordenadores

ipea

Instituto de Pesquisa
Econômica Aplicada

PROJETO PNUD/BRA/91/014

Apoio ao Desenvolvimento de
Pesquisas em Política Agrícola

ipea

Presidente

Aspásia Brasileiro Alcântara de Camargo

Diretor de Pesquisa

Claudio Monteiro Considera

Diretores do Projeto PNUD/BRA/91/014

Adelina Teixeira Baêna Paiva e

Murilo Lôbo

Coordenação

Maria Helena Fagundes



O Mercado de Terras

Ademar Romeiro
Bastiaan Philip Reydon
(coords.)

Dryden Castro Arezzo
Pedro Ramos

O Projeto PNUD/BRA/91/014 "Apoio ao Desenvolvimento de Pesquisas em Política Agrícola" é financiado com recursos do empréstimo do Banco Mundial (2727-BR-Parte C), que tem como órgão gestor o Ministério da Fazenda, por intermédio da Comissão Técnica do Empréstimo 2727-BR, e como órgão executor o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, com o apoio do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento — PNUD.

338.1092
159
EPA 13

O Mercado de terras /



16183-7

IPEA - BSI

ESTUDOS DE POLÍTICA AGRÍCOLA – Nº 13

RELATÓRIOS DE PESQUISAS

Março de 1994

O Mercado de Terras

*Ademar Romeiro
Bastiaan Philip Reydon
Dryden Castro Arezzo
Pedro Ramos*



ipea

Instituto de Pesquisa
Econômica Aplicada

PROJETO PNUD/BRA/91/014

Apoio ao Desenvolvimento de
Pesquisas em Política Agrícola

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA	
APLICADA	
CDTI/DBD	
TOMBO	
16183-7	
Nº	
DATA	29 / 4 / 99

*Doação
R\$ 3,00*

Romeiro, Ademar (Coord.)
O mercado de terras/Ademar Romeiro, Bastiaan Philip Raydon. -
Brasília: IPEA, 1994.
204 p. (Série Estudos de Política Agrícola. Relatórios de
Pesquisas, 13)

Projeto PNUD/BRA/91/014

1. Terra Agrícola — Arrendamento — Brasil. 2. Terra Agrícola —
Preço — Brasil. I. Reydon, B.P. II. Título. III. Série. IV. IPEA.

CDD 333.081

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1. DINÂMICA DO MERCADO NACIONAL DE VENDAS DE TERRAS	5
1.1. Os Determinantes do Preço da Terra: Principais Interpretações	5
1.2. Uma Interpretação Pós-Keynesiana dos Determinantes do Preço da Terra	16
1.3. Estudo Empírico	25
1.4. Considerações Preliminares sobre o Movimento Geral do Preço da Terra Associado às Políticas Econômicas	45
2. MERCADOS LOCAIS DE COMPRA E VENDA	49
2.1. O Mercado de Terras em Uberlândia—MG	49
2.2. O Mercado de Terras de Araguaína e Guaraí	72
3. ANÁLISE GERAL DO MERCADO DE ALUGUEL DE TERRAS	91
3.1. Aspectos Legais e Institucionais	91
3.2. Quadro Geral do Arrendamento e da Parceria no Brasil	113
4. ANÁLISE DE MERCADOS LOCAIS DE ALUGUEL DE TERRAS	145
4.1. As Bolsas de Arrendamento de Terras: Histórico e Evolução	145

4.2. A Realidade Jurídico-Legal dos Contratos Agrários nas Áreas Visitadas	149
4.3. Análise dos Resultados da Pesquisa de Campo	149
4.4. Considerações Finais	167
5. METODOLOGIA	171
5.1. Questionários Aplicados	171
5.2. Definição do Desenho Amostral	180
6. CONCLUSÕES GERAIS E RECOMENDAÇÕES DE POLÍTICAS PÚBLICAS	191
BIBLIOGRAFIA	199

Introdução

O tema da apropriação fundiária não tem sido objeto de destaque na atualidade brasileira. Aparentemente, isso decorre do fato de que muitos autores contemporâneos têm-se preocupado tão-somente com a questão da produção agropecuária em si mesma, e diversos deles têm defendido a posição de que a modernização por que passaram as atividades agropecuárias nas três últimas décadas colocou em segundo plano aquele tema. Passou-se a centrar, assim, as atenções nas dificuldades e expectativas relacionadas às condições e resultados imediatos daquelas, tais como os níveis de produção ("tamanho" das safras), preços internos e externos, políticas de preços dos diversos produtos agropecuários, impactos no emprego de "fatores de produção", processos de agroindustrialização, disponibilidade dos diversos bens, etc.

Poucos são os trabalhos que buscam os vínculos entre as transformações ocorridas nas atividades agropecuárias e a questão da apropriação do "bem" que está na base destas atividades — a terra. Como o acesso à produção agropecuária passa pelo acesso à terra, o estudo das condições que afetam a demanda por terras é fundamental. É neste contexto que se insere a pesquisa aqui desenvolvida.

A problemática da pesquisa pode ser expressa numa só questão: a do acesso à terra. Como se sabe, tal acesso pode ocorrer por meio de duas formas básicas: uma é a da aquisição da terra a que se pode denominar "acesso primário". Mas aqui já há uma nuance: tal ato — o da compra de uma gleba de terra — pode ou não se desdobrar em uma produção, qualquer que seja ela. Mais ainda, se essa produção se efetivar, pode fazê-lo de distintas maneiras.

Isso guarda relação com a segunda forma de se chegar àquele "bem": o arrendamento e/ou parceria, que podemos chamar de "acessos

secundários" à terra. Assim, desde logo é possível falar de dois mercados distintos, mas que guardam estreita relação entre si: o de compra e venda de terras — e, portanto, de "formação" dos seus preços; e o mercado de arrendamento, ou seja, de busca e cessão de áreas para se obterem produtos agropecuários, o que também implica entender o preço e as condições de arrendamento. Evidentemente, embora inter-relacionados, tais mercados têm determinantes e movimentos específicos, já que as condições de oferta e demanda em um e outro são bastante diferentes, e dependem em maior ou menor grau de elementos gerais e/ou particulares, os quais também são diversos. Assim, constitui-se em um vasto e complexo campo de análise socio-econômica e política para cuja compreensão a presente pesquisa pretende contribuir.

No tocante ao mercado de terras rurais buscou-se partir de um entendimento sobre como pode ser interpretada a "demanda por terras" no Brasil, ou melhor, o que a terra representa para os agentes econômicos nas condições da economia brasileira. Partiu-se de trabalhos já produzidos sobre essa questão e se tentou tratá-la de maneira mais aprofundada, inclusive utilizando-se recursos econométricos. Nessa parte o objetivo foi identificar e reter o que se pode chamar de "determinantes gerais" na "formação" de preços desse "ativo", a partir de dada concepção teórica. Em seguida, tendo em conta o reconhecimento prévio de que interação e, muitas vezes, são mais importantes os "determinantes específicos", buscou-se entender o funcionamento de mercados locais de terras, para o que foi necessário uma explicação, mesmo que sumária, de aspectos históricos das regiões e/ou áreas (municípios) anteriormente selecionados.

Quanto às formas "secundárias" de acesso à terra, a complexidade não era menor. De saída, tratou-se de especificar que não seria feito um trabalho sobre o arrendamento em geral e as demais formas de acesso à produção agropecuária sem acesso à propriedade fundiária, tais como a parceria e a ocupação. Tais formas já foram e ainda são tratadas em trabalhos abrangentes e/ou específicos, persistindo uma polêmica sobre elas, inclusive conceitual. Exemplos dessas formas já bastante conhecidas são o arrendamento na cana-de-açúcar e no arroz, a parceria no Nordeste como um todo ou em projetos de irrigação, etc.

O que se buscou conhecer foi o surgimento e possível desenvolvimento de um tipo específico de arrendamento/parceria que apareceu recentemente em regiões específicas. A marca característica desse fenômeno é o deslocamento de "agricultores profissionais", capitalizados, os quais — com

o emprego das modernas técnicas e procedimentos produtivos, têm contribuído para a elevação da produção de grãos e expansão da agricultura comercial no Brasil. Evidentemente, a condição *sine qua non* para isso é a disposição dos proprietários em cederem áreas (ou propriedades) para tais produtores.

A combinação do estudo sobre preços e mercados de terras com o desse tipo de arrendamento parecia apontar para algo novo na realidade agrária brasileira. De um lado tem-se que os preços de terras que passaram a prevalecer na economia brasileira, mesmo nas regiões de fronteira, as tornaram praticamente inacessíveis para a grande maioria dos seus "demandantes", ao mesmo tempo em que inviabilizaram, nas condições atuais do Estado brasileiro e sua crise fiscal, um amplo programa de desapropriação para reforma agrária. De outro lado, o surgimento desse tipo de "arrendamento ou parceria empresarial" parece tornar viável — e contínuo — o processo de modernização e expansão das atividades agropecuárias no Brasil e, assim, pode ser tida como uma alternativa aquela reforma. Mesmo tendo em conta as dificuldades de natureza política, ainda vigente no Brasil, para um programa de redistribuição fundiária, o trabalho busca mostrar os limites e entraves para a disseminação dessa suposta alternativa.

DINÂMICA DO MERCADO NACIONAL DE VENDA DE TERRAS

Este relatório tem como objetivo básico analisar os determinantes do movimento geral do preço da terra, a partir da constatação de que existe, como resultante do conjunto das expectativas dos agentes que atuam ou não no mercado, uma tendência do preço médio da terra do conjunto do país.¹ Esta tendência, que é resultado dos movimentos nos distintos mercados, frutos das decisões de compras e vendas nos mesmos, também sofre a interferência dos movimentos das expectativas no mercado geral, o que será analisado a seguir.

1.1 Os Determinantes do Preço da Terra: Principais Interpretações

Os diversos estudos sobre o preço da terra realizados desde o final da Segunda Guerra procuram compreender as razões que levaram à tendência inesperada à elevação de seu preço acima dos ganhos produtivos.² Nos EUA este processo ocorreu fundamentalmente a partir dos anos 50, mas ganha maior intensidade nos anos 70. A perplexidade diante da súbita elevação do preço da terra foi tão grande que na literatura especializada este processo

1 Inclusive é esta a metodologia utilizada pela CEA/FGV na coleta dos dados. Esta instituição obtém os dados de preços da terra por município, a partir de um valor médio estimado pelo agrônomo local, que normalmente é o mesmo que o senso comum estabelece. O preço da terra do Brasil ou de um estado é a média dos municípios do país ou da região.

2 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 à elevação inferior ao preço da terra.

passou a ser chamado de "o paradoxo do preço da terra". Já na Grã-Bretanha este processo ocorre fundamentalmente nas décadas de 60 e 70, 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 determinantes para o preço da terra que não os produtivos, impôs-se a necessidade de se buscar em 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 irrealis como os de concorrência perfeita e de formação de preços de equilíbrio no mercado.

Apesar de se basear nos pressupostos da teoria neoclássica, Rain-sel(1973), ao estabelecer a necessidade de se analisar o objeto a partir de "micromercados", faz uma importante inovação no estudo do mercado de terras. A principal razão para que a análise seja feita em micromercados 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, portanto, invalidam os modelos com dados agregados". Além do problema empírico, pertinentemente apontado por Rain-sel, 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 expec-

tativas racionais na escolha de ativos, entre os quais se inclui a terra. Mas também são modelos³ 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, p.245) em suas conclusões: "Não se pode dizer que exista na literatura especializada um suporte teórico suficientemente 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 aos 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.⁴ Para Rangel, a tendência do movimento do preço da

³ Entre 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.

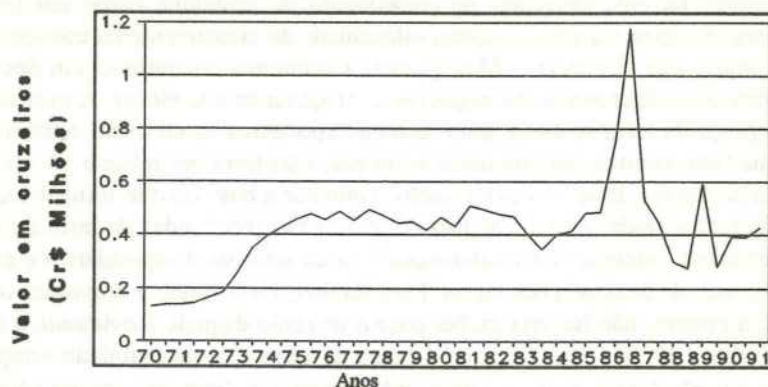
⁴ Rangel (1986), apesar de se utilizar de um referencial teórico marxista em sua obra A Inflação Brasileira, já indica a necessidade de se tratar a terra enquanto um ativo, e que, portanto, na determinação de seu preço, tem componentes eminentemente especulativos.

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 juros 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.

GRÁFICO 1.1

Preço de Venda de Terras Agrícolas
Lavoura — Média Brasil

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 mostra Reydon (1992, pp:57-61), Marx⁵ 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 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

5 As principais críticas à utilização da teoria Marxista presentes em Reydon(1992) também são aplicáveis a Rangel.

terra capitalizada determina o preço da terra —, Delgado(1985, p.197) obscurece as diferenças fundamentais, para este objeto, que existem entre esses autores. Como visto em Reydon (1992), Marx (e conseqüentemente 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 as quase-rendas, 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 adequadamente. 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 (ver Gráfico 1), para o período que vai desde 1970 até o final dos anos 80 confirma *grosso modo* a proposição de Sayad. Como será mostrado mais à frente, a principal crítica à interpretação de Sayad é teórica. Mas o problema teórico não afeta de forma profunda a interpretação das causas dos movimentos do preço da terra. Inclusive a periodização do movimento do preço da terra dedutível do modelo de Sayad é semelhante à presente neste estudo. Apenas em dois momentos, nos anos 1971 e 1989, a interpretação de Sayad apresenta-se incompleta.

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 subperíodo 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, em face do 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, p.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 determinantes 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, em consequência disto é que se torna muito difícil apontar tendências teoricamente explicadas para o movimento do preço da terra.

Reydon (1984) intervém na discussão sobre o preço da terra, a partir de uma visão teórica marxista, procurando mostrar que o preço da terra se elevou ao longo da primeira metade da década de 70 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, por meio da modernização da agricultura, elevou a sua lucratividade; e
- 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, pode 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, p.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 perceber como são específicas as dinâmicas 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* incerto (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 apenas em mercados para o conjunto dos países, que são espacialmente muito abrangentes. Concordando com a visão de Rainsel (1973), entende-se que há a necessidade de se compreenderem os determinantes locais que afetam os mercados específicos de terras. Portanto, no nosso entender, a adequada compreensão da dinâmica do mercado de terras, e portanto a determinação dos preços da terra, deve ser feita levando em conta os determinantes gerais e os locais. Isto porque pode haver fatores locais, que em função de uma conjuntura específica na qual o mercado geral se encontra estável, venham a interferir de forma marcante, às vezes afetando inclusive o mercado geral. Sem uma análise precisa dos mercados locais estas interfaces são difíceis de serem percebidas.

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 houver uma tendência 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; e
- 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 construir no próximo item uma interpretação baseada em uma formulação macroeconômica pós-keynesiana.

1.2 Uma Interpretação Pós-Keynesiana dos Determinantes do Preço da Terra⁶

O nível do preço da terra é o resultado das negociações entre compradores e vendedores no mercado de terras. O negócio sempre é realizado quando o comprador tem expectativas de ganhos futuros mais elevados com a propriedade do que o seu vendedor. Isto é, os movimentos das expectativas

⁶ Este item é uma versão resumida do capítulo 3 de Reydon(1992).

quanto aos ganhos futuros advindos da terra, e portanto de seus preços, são as variáveis mais importantes para compreender a dinâmica deste mercado. Em função disto apresenta-se o marco teórico para a compreensão da dinâmica deste mercado em três secções: a primeira introduz o conceito de ativo e suas características, o segundo discute a formação de preços de ativos e a terceira observa a terra enquanto um ativo e suas implicações para o mercado de terras.

1.2.1 Ativos: Contextualização, Conceito e Tipos

O referencial teórico, a ser apresentado, parte do pressuposto que o mercado de terras, objeto da análise, se localiza em economias que Keynes (1936) chamou de economias empresariais. Estas se caracterizam por terem:

- a) todas as trocas baseadas em valores monetários; e
- b) os proprietários de riqueza desejando aumentá-la em termos monetários.

Neste tipo de economia os proprietários de riqueza adquirem diferentes tipos de ativos, com diferentes níveis de liquidez para protegerem-se da incerteza presente na economia capitalista. Os mesmos procuram antever a psicologia do mercado de diferentes ativos e decidem comprar aqueles que lhes dão o melhor retorno global.⁷

Qualquer bem adquirido com o fim de produzir rendas, ou para o qual haja expectativas de que seu valor se eleve em relação ao seu preço de aquisição, é considerado um ativo. Segundo Hicks (1967) e Davidson (1972), os ativos têm duas classificações de acordo com suas características. A mais geral divide os mesmos entre *ativos de capital*, aqueles utilizados para a produção, tais como as máquinas, e os *ativos financeiros*, aqueles que não têm um valor intrínseco assim como o dinheiro, os títulos e as ações. Nesta classificação a terra agrícola apesar de não ser produzida, por ser utilizada na produção, pode ser classificada enquanto um ativo de capital.

A segunda classificação baseia-se na liquidez⁸ dos ativos e os divide em:

- a) *totalmente líquidos*: dinheiro, e todos os ativos que podem ser convertidos em dinheiro no curto prazo sem que perca o seu valor (p.ex. títulos, cartões de crédito, outras moedas);

⁷ Este é o conceito de especulação presente em Keynes(1936).

⁸ Como mostrou Hicks (1967), a liquidez dos ativos não se apresenta de forma absoluta, os ativos apresentam diferentes graus de liquidez, o que possibilita esta classificação.

- b) *líquidos*: ativos com mercados secundários,⁹ que podem ser convertidos em dinheiro em um curto prazo sem que perca valor (p.ex. *commodities* agrícolas, metais preciosos); e
- c) *ilíquidos*: ativos que não têm um mercado secundário formado, ou que perdem muito valor quando revendidos (p.ex. máquinas, veículos).

A partir desta classificação, principalmente por ter um mercado secundário, a terra agrícola é incluída aqui entre os ativos líquidos. Apesar disso, a terra agrícola talvez seja entre os ativos líquidos a que tem a mais baixa liquidez, principalmente pela sua imobilidade.

Em termos gerais, a partir de Keynes (1936) e Minsky (1975) pode-se depreender que durante o ciclo ascendente das economias capitalistas há um crescimento na demanda por ativos de capital e um decréscimo na demanda por ativos líquidos. Isto ocorre porque as expectativas convencionais¹⁰ estabelecem que a economia continua a crescer, fazendo com que a demanda por ativos de capital se mantenha. Por outro lado, durante os períodos de crise, as pessoas dificilmente colocariam seu dinheiro em ativos de capital, pois as quase-rendas, assim como o valor destes ativos, tendem a declinar.

Eles preferem portanto ativos líquidos, que tendem a não perder valor.¹¹

1.2.2 Os Preços dos Ativos

Os preços dos ativos são definidos por meio da concorrência entre o comprador, que estabelece seu preço de demanda, e o vendedor, que estabelece seu preço de oferta. Para que um negócio com ativos seja realizado, o

⁹ Um mercado secundário é aquele no qual bens e ativos são revendidos após um período de uso. Muitos bens tais como bens de consumo e máquinas pesadas normalmente não têm mercado secundário. O primeiro tipo por ser consumido após a sua obtenção, enquanto as máquinas pesadas normalmente são produzidas por encomenda, não podendo ser reaproveitadas em outras plantas industriais.

¹⁰ Keynes (1936) propõe que os agentes agem convencionalmente, pois não esperam mudanças na situação econômica no curto prazo. Keynes também propõe que na medida que os agentes econômicos sabem que sua opinião individual não é relevante, assumem que outros agentes têm mais e mais apurada informação sobre a situação seguindo suas decisões. Portanto, uma opinião geral sobre o futuro é estabelecida, chamada de expectativa convencional.

¹¹ Em economias não inflacionárias as pessoas preferem demandar dinheiro. Em economias inflacionárias, demandam diferentes tipos de ativos líquidos, ou moedas que não perdem valor tais como a terra, ouro, ou dólares. Com hiperinflação, a tendência dos agentes é de se dirigirem para moedas fortes, porque outros ativos perdem liquidez quando são trocadas por moeda local.

comprador tem expectativas de obter ganhos futuros mais elevados que o vendedor. Ambos, vendedor e comprador, calculam seus ganhos esperados futuros de um ativo usando quatro atributos expectacionais, que na fórmula seguinte já se encontram atualizados:¹²

$P_t = q - c + l + a$, onde:

- 1) preço do ativo (P_t);
- 2) quase-rendas (q): são as rendas produtivas esperadas decorrentes da propriedade do ativo;
- 3) custo de manutenção (c): o custo esperado de manter o ativo no portfólio do agente;
- 4) prêmio de liquidez (l): a relativa facilidade de vender o ativo no futuro;
- 5) ganho patrimonial (a): os ganhos esperados no ato da revenda do ativo;

Todo ativo tem seu preço estabelecido no seu mercado específico pela concorrência entre compradores e vendedores. O fato do preço do ativo ser determinado pelas expectativas dos agentes faz com que estes sejam mutáveis. E o preço se efetiva ou não de acordo com estas mesmas expectativas que podem ou não se realizar.¹³ Se os potenciais compradores acham que o preço do ativo vai se elevar, este efetivamente se eleva até o ponto em que não haja qualquer comprador interessado em adquirir o ativo.

¹² Esta equação pressupõe que os fluxos monetários esperados ($Q - C$) sejam capitalizados, dando origem à fórmula abaixo. A taxa de capitalização tem a seguinte fórmula: $C = u \cdot Cl$; onde Cl = taxa de capitalização dos ativos financeiros; u é um fator de incerteza associado ao ativo de capital, com $0 < u < 1$, sendo que quanto maior u , maior o estado de confiança em relação ao futuro (menor a incerteza). Isto faz com que os preços dos ativos, além de serem determinados pelas expectativas de rendimentos dos seus atributos, seja impactado pela taxa de juros do mercado financeiro e pelo grau de confiança no futuro.

¹³ Minsky (1975, p.89) apresenta, no parágrafo reproduzido a seguir, como no capitalismo toda aquisição de ativos tem um caráter eminentemente especulativo no qual o financiamento tem um papel vital: "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 $q-c+l$ irá aumentar mais do que o custo do investimento."

Para Davidson(1972) e Hicks(1967), há três tipos básicos de estruturas de mercado determinados pelas características do bem ou da concorrência no seu mercado. A estrutura de mercado determina a formação dos preços dos bens, incluindo os ativos, independentemente de onde se localiza espacialmente. Estes três tipos de estruturas de mercado são:

- a) *mercado de preço fixo*: produtos industrializados com preços estabelecidos por adição de uma margem de lucro ao custo total. O tamanho da margem de lucro depende do poder que a empresa tem de aumentar seu preço sem perder sua participação no mercado. A maior parte dos produtos industrializados, como automóveis e computadores, são comercializados em um mercado oligopólico, que tem tais características.
- b) *mercado de preços flexíveis*: mercados onde alguns agentes acumulam estoques de um produto e especulam com os preços futuros do mesmo para realizar lucros. A obtenção destes lucros ocorre normalmente quando seu proprietário controla uma quantidade suficiente do mercado e assim afeta seu preço. (p.ex. *commodities*, petróleo, minerais).
- c) *mercado de preço 'spot'*: mercado nos quais, por uma ou outra razão, o produto ou o ativo tem que ser vendido a qualquer preço (p.ex. produtos perecíveis, títulos vencidos).

1.2.3 A Terra enquanto um Ativo

Nesta seção serão exploradas as várias características da terra agrícola enquanto um ativo, assim como seu mercado secundário, sua escassez, seus preços e a dinâmica de seu mercado. Quando a propriedade privada da terra foi estabelecida,¹⁴ e sua garantia significava restrições à sua ocupação por não-proprietários, as condições necessárias à formação dos mercados de terras estavam dadas. O tipo e nível de garantias e restrições dependem da

¹⁴ A propriedade privada foi originariamente criada pela força física e política. Mais recentemente tem sido criada por legislação específica. Um bom exemplo disto são as Leis de Terras estabelecidas em meados do século XIX nos recém-independentes países das Américas, que estabeleceram que terras sem proprietários pertenciam ao Estado. Portanto, a partir desta legislação, a obtenção de uma propriedade requeria a aquisição da mesma junto ao Estado ou de um outro proprietário privado, o que caracteriza de forma muito clara a formação do mercado secundário de terras. A existência da figura da posse, que posteriormente poderia ser convertida em propriedade, fez com que o acesso à terra fosse mais livre, apesar de ser um dos fatores originários dos continuados conflitos pela terra.

forma da propriedade privada da terra estabelecida e correntemente aceita pelos habitantes de dada comunidade.¹⁵

A terra é escassa, não apenas em decorrência de sua escassez física, mas também porque o produto de sua utilização produtiva é escasso. Enquanto o produto da terra (a produção agrícola) é escasso, a terra enquanto ativo gera rendas. Assim, quando se adquire uma propriedade o seu comprador na realidade está adquirindo as rendas futuras esperadas do ativo, assim como um possível crescimento no valor do ativo. Mesmo este incremento no valor do ativo advém da característica da terra de gerar quase-rendas.

Para a especificação dos determinantes do preço da terra faz-se necessário estabelecer as características específicas do ativo terra. Das duas classificações de ativos descritas acima a terra pode ser classificada como:

- i) ativo de capital, pois é utilizada para produzir outros bens, apesar de não poder ser produzida, como a maior parte dos ativos de capital;
- ii) ativo líquido, porque tem um mercado secundário estabelecido no qual o ativo pode ser vendido num prazo relativamente curto.

Os preços da terra, assim como de todos outros ativos, são formados na concorrência de compradores e vendedores, com expectativas diferentes sobre o futuro, num mercado específico. A fim de compreender a dinâmica dos preços da terra há necessidade de se levar em conta a sua dupla característica de ativo de capital e ativo líquido. Enquanto um ativo de capital, a terra não tem um mercado de preços 'fix' (como a maior parte dos ativos de capital), porque a mesma não pode ser produzida. Como os proprietários especulam sobre os preços futuros dos seus estoques de terras, vendendo-as quando pensam ser o melhor momento, a terra pode ser tratada com sendo negociada num mercado de preços 'flex'.¹⁶

Assim como para todos os ativos, os preços da terra refletem ganhos esperados para os quatro atributos capitalizados.¹⁷

¹⁵ A legislação de propriedade da terra é parte da convenção estabelecida para fazer este mercado funcionar adequadamente. Qualquer mudança na legislação da propriedade da terra provocará mudanças no mercado e nos preços. A reforma agrária interfere no mercado de terras porque altera drasticamente a oferta da mesma.

¹⁶ O mercado pode se tornar 'spot' quando os proprietários, normalmente por razões extra-econômicas, necessitam de liquidez imediata (para, p.ex., saldar dívidas). Se esta circunstância se torna generalizada o preço da terra pode cair acentuadamente.

¹⁷ Isto não significa que apenas fatores racionais e econômicos determinam a compra da terra. Muitas propriedades são adquiridas para o lazer, mas a aquisição certamente foi

$$P_t = q - c + I + a$$

onde

q (quase-rendas) são as rendas produtivas esperadas decorrentes da propriedade da terra. Para o ativo terra o valor deste atributo depende dos ganhos esperados com a produção agrícola e da possibilidade de outros ganhos decorrentes da propriedade da terra, tais como os do crédito ou de subsídios governamentais. O preço da terra tende a crescer na fase ascendente do ciclo por causa deste atributo;

c (custo de manutenção) são os custos esperados de manter a terra no portfólio do agente, isto é, todos os custos não produtivos da terra assim como: custos de transação, provisão para financiamento se este foi utilizado para a aquisição da terra, impostos e taxas decorrentes da propriedade.¹⁸ Na fase descendente do ciclo, o custo de manutenção tende a se elevar porque as taxas de juros tendem a crescer. Esta elevação das taxas de juros fazem com que haja um crescimento na provisão para financiamento, que também é componente de c ;

I (prêmio de liquidez) é a relativa facilidade de vender a terra no futuro e dependente portanto das expectativas frente ao futuro. Cresce à medida que a economia está crescendo e a demanda por ativos de capital cresce. Também pode crescer quando há crescimento na demanda por ativos líquidos, e as expectativas do comportamento de outros ativos líquidos não são tão promissoras quanto as da terra;

a (ganho patrimonial) - este fluxo de renda é obtido no momento da venda da terra e depende portanto das condições do mercado. Este atributo é normalmente incluído em q , mas para o caso da terra é importante considerá-lo separadamente pois muitos compradores a adquirem para obter este ganho. Um exemplo disto é caso da aquisição de terras na fronteira, que para o curto e médio prazos não apresenta rendimentos produtivos, sendo adquirido com o objetivo explícito de obter ganhos na revenda.

precedida de cálculos monetários, que avaliam a disponibilidade de recursos vis-à-vis outros objetivos. Em outros casos de necessidade de colocar à venda a terra, por exemplo, pelo motivo de resgatar uma dívida, pode determinar um preço em nível significativamente inferior aos ganhos esperados, atitude não necessariamente racional e/ou econômica, mas de sobrevivência.

¹⁸ Para o caso brasileiro, o custo de manutenção da União Democrática Ruralista (UDR) e suas forças paramilitares, que lutam contra a reforma agrária em diferentes níveis, poderia ser incluído neste atributo.

1.2.4 Mercados de Terras

Os mercados de terras são as regiões ou áreas onde há negociações com terras. A terra é comprada ou vendida porque os compradores esperam obter ganhos globais ($q-c+I+a$) mais elevados do que com outros ativos. Os preços locais de terras refletem não apenas tendências dos preços em termos dos mercados gerais (da média de preços de um país, por exemplo) que são, entre outras razões, determinados pelo ciclo da economia, mas também a integração destes preços macro e as condições locais que podem fazer os preços se deslocarem a uma maior velocidade ou até em um direção diferente. Portanto, a análise do mercado de terras deve levar em conta tanto as tendências macro quanto as determinações de alguns mercados locais.

Em termos gerais, a demanda por terras como um ativo de capital e, por conseguinte, seus preços, tende a se elevar durante o ciclo ascendente e declinar durante o ciclo descendente da economia. O decréscimo na demanda e nos preços durante a depressão é causada pela incerteza que faz com que os proprietários de riqueza prefiram acumular dinheiro e ativos líquidos e não ativos de capital.

A terra, na medida em que também é um ativo líquido, dependendo das circunstâncias, terá seus preços tendendo à ascensão na crise. Portanto, mesmo durante uma crise econômica a demanda e os preços de terras podem sofrer ascensão. Isto ocorrerá, se por exemplo, as expectativas de compradores de ativos líquidos indicarem que a terra se valorizará mais do que outros ativos líquidos. Pelo fato da terra não ser o mais líquido entre os ativos líquidos é possível que este crescimento não seja muito expressivo.

O volume de negócios com terras não é determinado pelo seu preço. Um mercado específico de terras apenas é dinâmico quando vários compradores acreditam que terão ganhos se adquirirem terras. E simultaneamente tem que haver proprietários de terras que tenham expectativas de que esta dará retorno inferior para que se configurem os negócios.

O aumento na demanda por terras ocorre quando uma certa classe de potenciais compradores espera obter retorno mais elevado que os demais ativos. Para a terra, como um ativo de capital, isto normalmente ocorre quando há um novo produto, um novo mercado para um produto já disponível, uma nova tecnologia ou quando os proprietários presentes não conseguem se

adaptar a estas mudanças. Esta elevação na demanda normalmente vem acompanhada com elevação nos preços.¹⁹

Por outro lado, o crescimento na oferta de terras decorre normalmente dos seguintes fatores, que não têm necessariamente vínculo com os seus preços:

- a) problemas de herança: com a morte do proprietário os herdeiros ou não entram em acordo ou necessitam do dinheiro e colocam a propriedade à venda;
- b) necessidade do crescimento da escala: quando os proprietários não têm condições de adquirir terras próximas à que já dispõem colocam-na à venda para adquirir outras áreas maiores em região mais distante dos centros de comercialização;
- c) necessidade de liquidez para pagamento de débitos: frequentemente durante a crise as taxas de juros dos débitos se elevam e os proprietários (principalmente os pequenos e médios), ao necessitarem saldar os mesmos, acabam por vendê-la às vezes a preços reduzidos; e
- d) instabilidade da garantia à propriedade da terra: devido à emi-nência ou à efetivação de desapropriações, de reforma agrária, de guerra civil, etc.

A estrutura agrária da região em questão também afeta de forma marcante a dinâmica de seu mercado de terras. Em uma região onde a terra é concentrada nas mãos de grandes proprietários, que estão com um desempenho adequado, certamente é um mercado relativamente fechado, com poucos negócios. Já em regiões onde há a combinação de médios e pequenos proprietários, se estes últimos estão se mantendo em boas condições e houver uma demanda por terras por parte de grandes proprietários, certamente haverá negócios com preços elevados. Por outro lado, em um mercado semelhante ao último, mas sob crise, haverá negócios mas com preços candentes.

A questão é que cada mercado de terras, em um momento específico, tem as variáveis gerais com pesos distintos, determinando os preços diferentes preços. Cada mercado de terras relaciona-se a um momento específico no tempo, a situações e condições econômicas, políticas e sociais específicas, determinadas por condições regionais e nacionais que interagem.

¹⁹ Na maior parte dos países da América Latina as recentes elevações nos preços têm vindo acompanhada de concentração na propriedade da terra.

1.3 Estudo Empírico

A análise teórica de determinação do preço da terra no Brasil, como visto no item 1.1, tem sido preocupação de autores como Rangel (1979), Sayad (1982), Rezende (1982) e Reydon (1992). Os estudos dos três primeiros autores partem do pressuposto de que a terra funciona como reserva de valor e como meio de produção. Como visto no item 1.2, aqui se parte do pressuposto de que o mercado de terras tem a mesma lógica de especulação dos ativos em geral, pois a terra agrícola possui características de um ativo. A terra se distingue por ter simultaneamente as características de um ativo de capital e as de um ativo líquido. É um ativo líquido porque além de ter um mercado secundário constituído é um bem economicamente escasso.

Os trabalhos de Rangel, Sayad e Rezende têm servido de base teórica para vários estudos econométricos que procuram modelar a determinação do preço da terra de lavouras no Brasil. Entre eles podem ser citados os trabalhos de Pinheiro (1980), Reydon (1984), Brandão (1986), Brandão & Rezende (1988) e Bacha (1989).

Pinheiro (1980) apresentou um modelo econométrico onde o preço da terra de lavouras aparece como variável dependente e o preço de arrendamento e a inflação como variáveis explicativas. Neste modelo o preço de arrendamento engloba os efeitos de outras variáveis vinculadas à produção e à taxa de juros, as variáveis vinculadas à especulação e ao uso de terra como reserva de valor.

A partir de uma amostra *cross section*, composta pelos estados do Brasil, nos anos 1970 e 1975, Reydon (1984) propõe um modelo econométrico para a determinação do preço da terra. Na especificação de seu modelo releva a importância das variáveis relacionadas com o aspecto produtivo da terra, tais como: o nível tecnológico e o crédito, além de considerar outras variáveis explicativas que dizem respeito à rentabilidade da produção agrícola. No entanto, este autor sugeriu ainda o estudo dos aspectos especulativos na determinação do preço da terra.

Por meio de estudos de séries temporais e análise de regressão, Brandão (1986) constatou para o Brasil que a terra é um ativo bastante atraente no longo período, e chegou à mesma conclusão de Reydon (1984), isto é, que o crédito rural é uma variável importante no processo de explicação do preço da terra.

Brandão & Rezende (1988) apresentam modelos econométricos para avaliar a influência da política agrícola (crédito rural e taxas de juros agrícolas) sobre a determinação do preço das terras agrícolas, acrescentando outras variáveis macroeconômicas como variáveis explicativas deste processo.

Bacha (1989) desenvolve modelos econométricos para explicar o preço de arrendamento e de venda da terra de lavouras, para a agricultura mineira no período 1970-1985. Ele inclui em seus modelos variáveis que visam os determinantes produtivos e especulativos, mostrando que as variáveis vinculadas à produção agropecuária (preços reais dos insumos modernos, nível tecnológico, relação de preços pagos e recebidos pelos agricultores) exercem maior influência sobre o preço de venda e de arrendamento da terra, do que as variáveis que visam aos aspectos especulativos (taxas de juros do crédito rural, de aplicações financeiras e inflação).

O objetivo da parte empírica deste trabalho é avaliar a formulação teórica proposta por Reydon (1992), para a determinação do preço da terra, a qual pretende entender o mercado de terras agrícolas dentro da lógica dos ativos em geral, isto é, a terra como um ativo de capital e ao mesmo tempo como um ativo líquido, a qual é negociada pelos agentes econômicos em função de suas expectativas produtivas e especulativas. Estas expectativas, que os agentes econômicos têm do ativo terra, e que se realizam no mercado, aparecem juntas na consciência dos agentes tomadores de decisões. Não há como separá-las no momento da decisão. Neste trabalho, apenas por clareza analítica, estas expectativas serão separadas nos modelos que apresentamos abaixo.

Como mostrou Reydon (1992), os agentes econômicos que atuam no mundo capitalista tomam decisões sob incerteza, que é radical e portanto não pode, para prognóstico, ser quantificada.²⁰ Além do mais, para uma mesma decisão, dois agentes econômicos não necessariamente têm as mes-

20 Reydon (1992) mostra que todas as decisões econômicas são cruciais, o que faz com que as tentativas de modelar procurando a quantificação das determinações dos preços de qualquer ativo sejam problemáticas. Em função destas observações os resultados dos estudos econométricos aqui desenvolvidos devem ser analisados com muito cuidado. Estes procuram, através de variáveis proxys dos determinantes das expectativas e dos resultados econômicos das decisões tomadas pelos agentes, verificar se os determinantes teóricos do preço da terra, apresentados no item 1.2, efetivamente a explicam. Os resultados, ao indicarem que as variáveis são efetivamente explicativas, permitem concluir que se os agentes, no momento de formar sua carteira de ativos, levam principalmente em conta as expectativas que têm destas variáveis e, se continuarem a agir convencionalmente, no futuro os resultados serão semelhantes.

mas expectativas. Do ponto de vista econométrico, o fato do capitalismo ser presidido pela incerteza dificulta a obtenção de previsões. Os métodos de estimação pressupõem, entre outras coisas, que as variáveis utilizadas são estocásticas, isto é, cujo mecanismo gerador tem implícito uma determinada distribuição de probabilidades conhecidas. Este pressuposto entra em contradição com o de incerteza, aqui adotado, que estabelece que não se pode atribuir probabilidades²¹ aos fatos futuros. Em síntese, estabelecer modelos econométricos com o fim de fazer previsões para um mercado, como o de terras, numa economia presidida pela incerteza é, impossível. Mas elaborar modelos econométricos (baseada em dados históricos), que procuram verificar as relações causais entre as variáveis que determinam as decisões e os resultados econômicos das decisões e a evolução do preço da terra ajudam a compreender a dinâmica deste mercado de ativos.

Resumidamente o que se faz aqui é avaliar a relevância empírica de algumas das proposições de causa-efeito relativas ao movimento geral do preço da terra, expressas em no item 1.2 e em Reydon (1992). A partir desta perspectiva de análise, pode-se compreender de forma mais articulada os impactos das políticas econômicas e agrícolas no mercado de terras. Isto, além de viabilizar uma interpretação mais adequada dos movimentos do preço da terra, também serve de suporte na decisão de futuras políticas agrícolas que tenham alguma relação com o mercado de terras, tendo em conta que, na medida em que há incerteza, nada garante que diante de situações semelhantes decisões diferentes sejam tomadas.

Como mostramos no item 1.2, tomou-se como referência o capítulo 17 da Teoria Geral de Keynes, para mostrar que o preço de demanda da terra (P_d) é o resultado da somatória de quatro variáveis expectationais que dizem respeito às expectativas produtivas (q), especulativas (l , a) e de custo de manutenção do ativo (c), que têm os agentes econômicos em suas decisões ao atuar no mercado de terras.

$$P_d = q - c + l + a \quad (E.1)$$

A partir da relação (E.1) serão feitos os estudos econométricos cujas as estruturas matemáticas e as variáveis *proxys*, assim como a metodologia, serão apresentados no próximo item.

21 Maiores informações em relação aos pressupostos do modelo linear de regressão, ver: Spanos, A (1987) *Statistical Foundations of Econometric Modelling*, Cambridge University Press, London, Parte IV, cap. 18 ao 22.

1.3.1 Metodologia

Com o objetivo de testar a influência de algumas variáveis explicativas sobre a determinação do preço da terra no Brasil, apresentamos a relação funcional implícita seguinte:

$$PTV = f(PTA, PIB, CDT, REC, TRT, FER, BOI, ORT, IBO, DOL, GPI, URB, AQS, FIN,) \quad (E.2)$$

Variável dependente

PTV: Preço real de venda de um hectare a. de terra de lavoura. Esta variável foi obtida a partir das médias dos preços de venda correntes semestrais, coletados pelo CEA/FGV, deflacionados pelo índice IGP-DI (col.2 FGV), base junho de 1991.

Variáveis explicativas

Produtivas: Associadas às expectativas de obtenção de quase rendas q .

PTA: Preço real de arrendamento de um hectare. de terra de lavoura. Esta variável foi obtida a partir das médias dos preços de arrendamento correntes semestrais, coletados pelo CEA/FGV, dividida pelo índice IGP-DI, base junho de 1991. Foi utilizada por ter a mesma periodicidade do preço da terra (semestral) e ter uma séria longa, apesar de não ser a melhor variável *proxy* dos ganhos produtivos esperados da terra.²²

PIB: Índice do Produto Interno Bruto Real, com base em 1991. Fonte: IBGE. O movimento desta variável exprime a perspectiva econômica mais geral, sendo importante no estabelecimento das expectativas gerais em relação aos ganhos da utilização da terra enquanto ativo de capital.

CDT: Crédito total para custeio, investimento e comercialização agropecuária em termos reais. Obtido do Anuário Estatístico do Crédito Rural do Banco Central. Deflacionado pelo índice IGP-DI, base 1991. Como indicado na parte teórica, o crédito agrícola participa de q por gerar uma quase-renda associada à produção agrícola.

REC: Índice de preços recebidos pelos agricultores em termos reais, e deflacionado pelo IGP-DI, com base 1991. Fonte: Conjuntura Econômica FGV. A variável melhor seria o Índice de Paridade agricultura/indústria (preços recebidos/preços pagos pela agricultura). Mas a inexistência desta séria para o

²² Como mostrou Pinheiro(1980), o arrendamento, além de pouco expressivo quantitativamente no Brasil, ocorre apenas em algumas regiões e com culturas específicas.

conjunto do período fez com que se utilizassem apenas os preços recebidos, que representam um bom indicador dos ganhos obtidos na agricultura.

AQS: Aquisição do governo federal (AGF). Total de aquisições do Banco Central e/ou Banco do Brasil. Saldos em dezembro de cada ano, valores correntes transformados em constantes pelo IGP-DI, base junho de 1991. Fonte: Banco Central do Brasil, boletins mensais.

FIN: Empréstimos do governo federal para a comercialização agricultura e pecuária (EGF). Saldos em dezembro de cada ano. Valores correntes transformados em valores constantes pelo IGP-DI, base jun. de 1991. Fonte: Banco Central do Brasil, boletins mensais.²³

Especulativas, associadas à expectativas de obtenção de l e a

ORT: Variável que consolida os títulos do governo ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), OTN (Obrigações do Tesouro Nacional) e BTN (Bens do Tesouro Nacional). A séria original, obtida da "Análise Banco de Dados", está em valores correntes e termina em fevereiro de 1991. Esta séria original foi completada até junho de 1991 pela TR (Taxa Referencial de Juros), e deflacionada pelo IGP-DI com base em junho de 1991, e tirou-se a média entre os valores de junho e dezembro para obter-se os dados anuais.

DOL: Taxa média anual de venda do dólar paralelo em termos reais. Deflacionada pelo IGP-DI, com base 1991. Fonte: Análise do Banco de Dados.

IBO: Índice de lucratividade real da Bolsa de valores de São Paulo base 1991 e deflacionada pelo IGP-DI, base 1991. Fonte: Banco Central do Brasil, boletins mensais.

Há inúmeros outros ativos líquidos alternativos à terra, inclusive no mercado financeiro, tais como o *overnight*, letras de câmbio, CDBs, o ouro, etc. O problema destes indicadores é que não apresentam séries contínuas para o período como um todo.

Outras variáveis

URB: Participação da população urbana na população total. Fonte: Anuário Estatístico para América Latina e o Caribe, Cepal. Esta variável se associa de forma indireta à obtenção de quase-rendas (q) pois o crescimento

²³ Estes empréstimos referem-se apenas aos concedidos através da Política de Garantia de Preços Mínimos da CFP.

da população urbana indica a maior urbanização, que implica a utilização de mais terras agrícolas para este fim. Este crescimento deveria elevar os preços de terras agrícolas próximas de núcleos urbanos.

IGP: Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, base 1991. Conjuntura Econômica FGV. O nível de inflação tem dois tipos de relação com o preço da terra: (a) certamente os ganhos produtivos têm uma relação negativa com a inflação, pois esta acarreta uma maior incerteza diante das expectativas estabelecidas para os ganhos produtivos; (b) a maior incerteza advinda da inflação também faz com que os agentes econômicos tenham maior preferência por liquidez e assim desejem moeda e ativos líquidos. Como a moeda no Brasil se desvaloriza muito (dada a elevada inflação), a terra seria um bom ativo líquido substituto. Portanto, a partir da primeira razão a inflação deveria ter uma relação negativa com o preço da terra. Já a segunda reação levaria a inflação a ter uma relação positiva com o preço da terra.

BOI: Preço real da arroba do boi gordo para São Paulo a preços de 1991. Conjuntura Econômica FGV. O preço do boi deveria interferir no nível do preço da terra de duas formas antagônicas advindo de sua dupla característica: ser um resultado da utilização produtiva da terra e ser um ativo líquido no mercado. Enquanto um rendimento produtivo advindo da terra, este deveria ter uma relação positiva com o preço da terra, e enquanto um ativo líquido, uma relação negativa.

TRT: Produção de tratores (Quantidade de tratores produzidos). Fonte: APEC (Associação Produtora dos Estudos da Economia), Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos. O montante de tratores demandados pelos agricultores brasileiros é um indicador do nível técnico da agricultura brasileira. E a elevação do nível técnico da agricultura aumenta as rendas esperadas aumentando simultaneamente o preço da terra.

FER: Consumo aparente de fertilizantes. Fonte: APEC, IBGE. O consumo aparente de fertilizantes pelos agricultores brasileiros é um indicador do nível técnico da agricultura brasileira. A elevação do nível técnico da agricultura, por meio de um maior rendimento físico da agricultura aumenta as rendas esperadas, aumentando simultaneamente o preço da terra.

A amostra é composta por 22 observações anuais para o período 1970-1991.

A explicitação da função (E.2) é feita por meio de dois modelos matemáticos, um modelo em nível de longo prazo e outro dinâmico de curto prazo. Os dois tipos de modelos são apresentados em forma linear e multiplicativa. Esta última forma matemática é obtida por meio da aplicação de uma transformação dupla logarítmica ao modelo linear.

Modelo em nível de longo prazo

Modelo Linear:

$$PTV_t = a_0 + a_1 x_{1t} + \dots + a_k x_{kt} + e_t \quad (E.3)$$

x_{it} : variável explicativa $i = 1, 2, \dots, k$

$t = 1, \dots, 22$

Modelo Logarítmico:

$$LNPTV_t = b_0 + b_1 LNx_{1t} + \dots + b_k LNx_{kt} + u_t \quad (E.4)$$

LNx_i : variável explicativa $i = 1, 2, \dots, k$

$t = 1, \dots, 22$

Modelos dinâmicos de curto prazo

Modelo Linear:

$$APTV_t = c_0 + c_1 Ax_{1t} + \dots + c_k Ax_{kt} + v_t \quad (E.5)$$

Ax_{it} : primeira diferença da variável explicativa i

$i = 1, 2, \dots, k$

$t = 1, \dots, 21$

Modelo Logarítmico:

$$ALNPTV_t = d_0 + d_1 ALNx_{1t} + \dots + d_k ALNx_{kt} + w_t \quad (E.6)$$

ALN_x : primeira diferença da variável explicativa i

$i = 1, 2, \dots, k$

$t = 1, \dots, 21$

As hipóteses básicas que procuramos testar, utilizando os modelos apresentados, são: (a) que existe relação entre o preço da terra (PTV) e as variáveis *proxys* que captam as expectativas produtivas e especulativas; e (b) que estas variáveis explicam as variações do preço da terra. Espera-se que o

preço da terra se relacione positivamente com as variáveis *proxys* que se referem às expectativas produtivas no mercado de terras (PTA, PIB, CDT, TRT, FER, REC, URB, AQS, FIN). A variável que melhor expressa os ganhos produtivos da terra são os preços recebidos pelos agricultores. À medida que se elevam os preços recebidos pelos agricultores, o que certamente também eleva os ganhos dos produtores, o preço da terra também se elevará. O preço de arrendamento é um indicador mais indireto dos possíveis ganhos produtivos com a terra, pois a elevação dos ganhos produtivos pode elevar os níveis de arrendamento o que pode ser expresso no preço da terra também.

As demais variáveis têm, teoricamente, um impacto menos direto sobre o preço da terra. As conclusões do item 1.2. apontam para o fato de que as mudanças nos movimentos do conjunto da economia, expressas no seu PIB, também se espelham em alterações no preço da terra. Espera-se também que os volumes de recursos colocados à disposição da agricultura, nas formas de Crédito (CDT), Aquisições do Governo (AQS) e os Empréstimos do Governo Federal (FIN) interfiram no preço da terra por meio das expectativas produtivas. Por último, as regressões procurarão captar os efeitos da elevação da utilização de tecnologia sobre os preços da terra. Deve-se deixar claro desde já que muitas destas variáveis têm alta correlação entre si, o que faz com que em algumas das regressões haja variáveis que explicam melhor do que as outras, o que não necessariamente significa que apenas a mais significativa estatisticamente tenha determinação sobre o preço da terra. Portanto, como resultado da regressão espera-se que os coeficientes (a_i , b_i , c_i e d_i) das variáveis, assim ditas produtivas, sejam maior que zero.

Por outro lado, espera-se que as variáveis relacionadas com as expectativas especulativas (DOL, IBO, ORT, IGP, BOI) tenham uma relação negativa com o preço da terra, quer dizer, os coeficientes (a_i , b_i , c_i e d_i) destas variáveis devem ser menores que zero. Espera-se este resultado porque à medida que a terra é também um ativo líquido, os preços dos demais ativos líquidos interferem negativamente sobre o preço da terra. Isto é, quando alguma ou todas as cotações do dólar (DOL), o valor da ORTN/OTN/BTN²⁴ (ORT) e a média dos preços das ações (índice Bovespa — IBO) se alteram, a tendência é o preço da terra se alterar na direção oposta. A partir do exposto é de se esperar que o nível de inflação (IGP) tenha uma relação negativa com o preço da terra, enquanto ativo de capital, e positiva, enquanto ativo

²⁴ A variação do valor da ORTN/BTN/OTN é a taxa de juros da caderneta de poupança.

líquido. Entretanto, a partir de um certo nível, quando a inflação atinge níveis elevados, o patamar próximo da hiperinflação, é de se esperar que os agentes econômicos não desejem terras pela relativa baixa liquidez da mesma.²⁵ Portanto, o nível de inflação além da determinação exposta, a partir de níveis próximos da hiperinflação, deve ter um impacto negativo sobre o preço da terra.

Em relação à outra variável explicativa (BOI), não há determinações claramente estabelecidas, pois o boi gordo pode ser encarado como um ativo líquido alternativo e ter um impacto negativo sobre o preço da terra, ou pode ainda ser considerado como ganho produtivo advindo da terra tendo portanto uma relação positiva com o preço da terra.

O seguinte quadro sintetiza o sentido da relação que teoricamente se espera - que o preço da terra tenha com as variáveis explicativas:

Resultados Esperados do Sinal dos Coeficientes dos Modelos

Var. Ind.:	PTA	PIB	CDT	TRT	FER	REC	URB	AQS	FIN	IBO	ORT	DOL	IGP	BOI
PTA:	+	+	+	+	+	+	+	+		-	-	-	-	?

As estimações dos dois modelos serão feitas pelo método dos Mínimos Quadrados Ordinários, tendo como suporte econométrico de cálculo o programa STATGRAF, versão 2.6, de 1987.

1.3.2 Resultados das Estimções

Antes de apresentar os resultados das estimções dos modelos propostos, analisaremos a matriz de correlação simples entre as variáveis em estudo com o propósito de observar o grau de associação das mesmas.

Todas as variáveis que foram assinaladas como *proxys* das expectativas produtivas na determinação do preço da terra apresentam um coeficiente de correlação simples positivo, em relação ao preço da terra. Neste grupo de variáveis, as que apresentam correlações simples positivas e altas com o

²⁵ Esta é uma matéria que requer maiores estudos, pois, para o caso brasileiro, é dito que a terra representa uma boa alternativa de reserva de valor. Mas se a inflação for muito elevada, a dificuldade de converter a terra em algum ativo totalmente líquido como o dinheiro (mas com valor), fará com que a sua demanda diminua.

preço da terra são: o preço de arrendamento da terra (PTA) ($r=0,82$), os preços recebidos pelos agricultores (REC) ($r=0,70$); e seguindo-os em importância o produto interno bruto (PIB) ($r=0,57$), o crédito rural (CDT) ($r=0,55$) e as aquisições dos produtos agrícolas do governo federal (AQS) ($r=0,46$). Todos estes coeficientes de correlação simples são significativos a um nível muito inferior a 0,1%. As correlações simples entre as variáveis relacionadas com as expectativas produtivas, como PTA com CDT e PTA com REC, estão ao redor de um $r = 0,50$ e são significativas a 2%. No entanto, as correlações simples entre CDT com REC e CDT com AQS estão ao redor de $r = 0,37$ e são significativas a 9%.

O grau de associação do preço da terra com as variáveis que visam as expectativas especulativas na determinação do preço da terra são negativas e baixas. Isto é, correlação simples do preço da terra (PTV) com os títulos do governo (ORT), o índice de lucratividade da bolsa de valores de São Paulo (IBO) e o dólar paralelo (DOL) são de -0,40, -0,37 e -0,37, respectivamente, além de serem significativos aos níveis inferiores a 8%. As correlações simples de IBO com ORT, IBO com DOL e ORT com DOL são positivas e altas, e estão ao redor de $r = 0,75$, sendo significativas a níveis menores de 0,1%.

A alta e significativa correlação simples que existe tanto nas variáveis que visam as expectativas produtivas como nas especulativas, alerta sobre possíveis problemas de multicolinearidade na etapa de especificação dos modelos. Isto é, na especificação do modelo não pode entrar como variáveis explicativas todo o conjunto de variáveis que dizem respeito às expectativas produtivas e especulativas, senão apenas algumas delas.

Em síntese, as correlações simples das variáveis que dizem respeito às expectativas produtivas e especulativas sobre o preço da terra são as que teoricamente se esperam, além de serem altamente significativas. Embora os coeficientes de correlação simples sejam significativos e expressem a relação esperada, não dizem respeito ao sentido de causalidade de uma variável sobre a outra, mas estes coeficientes serão de grande ajuda para selecionar as variáveis explicativas que entram nos modelos apresentados.

As tabelas 1.1 e 1.2 apresentam os resultados das regressões estimadas pelo método dos Mínimos Quadrados Ordinários, com séries em nível, que têm por objetivo explicar as variações dos preços da terra no Brasil no período 1970-1991. As regressões da Tabela 1.1 se baseiam na estrutura matemática (E.3), enquanto que as da Tabela 1.2 utilizam a estrutura (E.4).

TABELA 1.1

**Resultados das Regressões
Modelo Linear em Nível (E.3)
Variável Dependente Ptv**

Var. Exp.	CDT	PTA	REC	ORT	IBO	IBOT	DEMT	R2A
Modelo 1:								0,94
Coef.Reg.	1,9e-08		3,6e+11	-17,584				
T ²	2,010		5,273	-2,976				
n.s	0,050		0,000	0,007				
Modelo 2:								0,95
Coef.Reg.	1,9e-08	13,402		-15,408				
T ²	2,547	6,294		-2,967				
n.s	0,020	0,000		0,008				
Modelo 3:								0,95
Coef.Reg.	1,3e-08	13,375				-8,7e+05		
T ²	1,706	5,674				-2,154		
n.s	0,104	0,000				0,044		
Modelo 4:								0,95
Coef.Reg.	2,1e-08	13,171				-2,0e+04		
T ²	2,435	5,686				-2,223		
n.s	0,025	0,000				0,039		
Modelo 5:								0,95
Coef.Reg.	1,3e-08	18,818					-2,4e+04	
T ²	1,874	6,013					-2,933	
n.s	0,076	0,000					0,009	

TABELA 1.2

Resultado das Regressões
Modelo Logarítmico em Nível (E.4), Variável Dependente Lnptv

Var.Expl.	LNCDT	LNPTA	LNREC	LNORT	LNIBO	LNIBOT	LNIGP	R ² AJUS	D-W
Modelo 6:									
Coef.Reg.	0,450	1,124		-0,217				0,865	1,552
"t"	3,547	3,663		-2,832					
n.s	0,002	0,001		0,011					
Modelo 7:									
Coef.Reg.	0,547	0,864		-0,324				0,999	1,471
"t"	3,947	2,517		-4,643					
n.s	0,000	0,022		0,000					
Modelo 8:									
Coef.Reg.	0,555	0,941			-0,463			0,878	1,417
"t"	4,122	3,041			-2,897				
n.s	0,001	0,007			0,010				
Modelo 9:									
Coef.Reg.	0,362	1,430			-0,025			1,000	1,304
"t"	2,666	4,851			-1,810				
n.s	0,016	0,000			0,083				
Modelo 10:									
Coef. Reg.	0,466		1,182		-0,042		0,025	1,000	1,215
"t"	2,859		3,020		-1,845		0,431		
n.s	0,010		0,008		0,083		0,672		
Modelo 11:									
Coef. Reg.	0,468		1,222		-0,047			0,996	1,116
"t"	2,938		3,295		-3,318				
n.s	0,009		0,004		0,004				
Modelo 12:									
Coef. Reg.	0,895			-0,730		-0,013	-0,179	1,000	0,196
"t"	8,759			-3,781		-0,314	-2,388		
n.s	0,000			0,001		0,758	0,028		
Modelo 13:									
Coef. Reg.	0,639		0,777	-0,646			-0,159	0,864	1,289
"t"	4,999		2,549	-4,521			-2,475		
n.s	0,000		0,020	0,000			0,024		

A especificação dos modelos, que explicam as variações do preço da terra, apresentados nas tabelas 1.1 e 1.2, foi feita com a ajuda do Método *Step-Wise*. Da aplicação deste método, resultou que as variáveis explicativas de melhor ajuste, associadas às expectativas produtivas, foram: o preço de arrendamento (PTA), o crédito rural (CDT) e os preços recebidos pelos agricultores (REC). Ao mesmo tempo, as variáveis explicativas de melhor ajuste que dizem respeito às expectativas especulativas foram: a variável que consolida os títulos de governo (ORT), o índice de lucratividade da bolsa de valores São paulo (IBO), a variável DENT (variável que sintetiza as variáveis dólar paralelo (DOL, ORT e IBO)²⁶ e o índice de lucratividade de bolsa de valores de São Paulo, da qual se extraiu sua tendência (IBOT).²⁷

Nos modelos estimados (modelos 1 ao 13) podemos observar que o sinal dos parâmetros das variáveis explicativas relacionados com as expectativas produtivas e especulativas que os agentes econômicos têm do mercado de terras são os que teoricamente se esperava. Isto é, as variáveis que indicam as expectativas produtivas (CDT, PTA, REC) apresentaram sinal positivo e negativo para as variáveis explicativas relacionadas com as expectativas especulativas (IBO, ORT, IGP).

Em relação às variáveis associadas à produção (CDT, PTA, REC), pode-se perceber que os ganhos produtivos da terra têm uma participação grande na determinação de seu preço. Tanto o preço de arrendamento, que é uma *proxy* dos ganhos produtivos da terra, quanto os preços reais recebidos pelos agricultores, têm uma relação positiva com o preço da terra. O crédito agrícola, como mostrado anteriormente, participa na determinação do preço da terra por dois caminhos: por meio da garantia de capital de giro para a produção agrícola que valoriza a terra, e pela a não fiscalização da utilização do crédito que faz com que muitos aproveitem esta elevada liquidez para adquirir terras, o que também eleva seu preço.

Por outro lado, o aumento da taxa de lucratividade dos ativos financeiros, títulos do governo ou ações, faz com que os agentes econômicos re-

26 Pedro Valls Perreira calculou as variáveis baseado na seguinte argumentação, construída a partir dos autores King, Plosser, Stock e Watson): "Se as variáveis são não estacionárias, pode existir combinações lineares que as tornam estacionárias. E estas combinações lineares identificam os ciclos comuns. Dados estes ciclos comuns é possível recuperar as tendências comuns. Portanto, pode-se escrever as variáveis como uma soma de dois componentes: um permanente que são as tendências comuns e outro transitório que são os ciclos comuns".

27 Ver nota anterior onde se explica o processo de obtenção da variável.

componham seu portfólio de ativos, passando a demandar mais ativos financeiros e menos terra. Esta menor procura de terras no mercado faz com que seus preços diminuam.

Todos os modelos 1 a 13 apresentam um coeficiente de determinação ajustado pelo grau de liberdade (R^2) bastante alto, quase todos acima de 95%. Na medida que as séries utilizadas para calcular estas regressões são não estacionárias, o valor calculado para o R^2 é viesado e tende para 1. Neste caso, o elevado valor do R^2 estará refletindo a tendência das séries e não o poder explicativo das variáveis independentes sobre a variância da variável dependente, isto é, uma correlação espúria entre as variáveis.

O teste Durbin & Watson (D-W) a nível 1%, aplicado aos modelos em nível mostra que a autocorrelação de resíduos está ausente nos modelos 1, 2 e 6; para os demais modelos o teste não é conclusivo.

A bondade estatística dos parâmetros e estatísticas calculadas nos modelos 1 a 13 necessitam que as séries de dados utilizadas em sua estimação sejam não estacionárias.²⁸ Para que uma série seja estacionária, deve-se ter pelo menos média e variância, não condicional, constante ao longo do tempo.

As séries de tempo formadas por dados econômicos em nível têm geralmente sua média e variância dependentes do tempo. Isto é, são não estacionárias.²⁹ Este é o caso das séries de tempo em que se baseia nosso estudo do mercado de terras.³⁰ Por exemplo, no caso da série do índice de preços recebidos pelos agricultores (REC) não é razoável assumir que a média desta série seja independente do tempo. E muito menos que a variância não dependa do nível da série, dado que, quanto maior o nível desta série, mais volatilidade, maior variância terá [Pereira (1988)].

Na medida em que as séries utilizadas na estimação dos modelos em nível 1 a 13 são não estacionárias, os resultados que delas obtemos devem ser interpretados com cuidado. Estes modelos em nível e também estáticos

28 Os trabalhos de Bacha (1989), Brandão e Rezende (1988), que estimam regressões para explicar as variações dos preços da terra têm implícito (apesar destes autores não fazerem referência) o pressuposto de que as séries utilizadas são estacionárias.

29 Ver Pereira (1988, p.9).

30 Neste trabalho partiu-se da comentário apresentado por Pereira (1988), as séries econômicas são na maioria dos casos integradas de primeira ordem. E as relações de duas séries econômicas integradas de primeira ordem são co-integradas. O método de correção de erros que utilizamos neste trabalho é equivalente ao método de co-integração das séries.

dizem respeito à evolução dos preços da terra no longo prazo. Nestes modelos, apesar das séries serem não estacionárias, existem fatores econômicos ao longo do tempo que fazem com que estas séries evoluam aleatoriamente juntas, e seus desvios com respeito à tendência de longo prazo sejam limitados.

Nos modelos de longo prazo, obtidos da combinação de variáveis não estacionárias, o termo aleatório dos resíduos (ϵ_t), que diz respeito aos desvios em relação à tendência de longo prazo dos preços da terra, será uma variável estacionária,³¹ com média zero e variância constante, na medida que o teste estatístico Durbin & Watson confirme a não presença de autocorrelação dos resíduos do modelo. Assim mesmo, a série dos resíduos de uma regressão em nível pode ser interpretado como uma variável síntese do efeito cíclico das variáveis que aparecem no modelo.

Para induzir estacionalidade nas séries que são base de nossas estimações, calculamos suas primeiras diferenças, chegando desta forma às estruturas matemáticas E.5 e E.6. Com esta transformação as séries passam a ser estacionárias com média e variância não dependentes do tempo, permitindo que cada observação seja vista como um desvio cíclico em torno de um valor médio constante. Portanto, as séries espelham o movimento cíclico de curto prazo das variáveis. Ou seja, os modelos que estimam a partir de E.5 e E.6 passam a descrever somente a dinâmica de curto prazo de determinação do preço da terra, mas não apresentam nenhuma ligação com os modelos em nível que descrevem a tendência do longo prazo do preço da terra.

Para integrar os efeitos do longo prazo com os de curto prazo, isto é, a influência das variáveis em nível, nas estruturas matemáticas E.5 e E.6, que aparecem com as séries em diferenças, incluímos dentro das variáveis explicativas a série dos resíduos que resulta das regressões em nível³² Esta série tem a propriedade de ser estacionária. Desta maneira chegamos a especificar modelos onde as variáveis são todas estacionárias, além de ter a vantagem de reter informações sobre o nível das séries, de modo que as relações de longo prazo entre as variáveis do modelo permaneçam presentes. Assim, o fato de se utilizarem séries estacionárias no cálculo de regressão por meio dos Mínimos Quadrados Ordinários garantirá que os parâmetros

31 Ver Pereira, (1988, pp. 17-18).

32 Esta solução de incorporar os resíduos da regressão em nível no modelo em diferenças é conhecida como "Mecanismo de Correção de Erros" (MCE) e foi sugerida por Sargan (1964), citado por Pereira (1988).

obtidos sejam consistentes e eficientes, e que as estatísticas calculadas não sejam viesadas.

Mediante este processo de inclusão dos resíduos, as estruturas matemáticas E.5 e E.6 ficam redefinidas da forma seguinte:

Modelos dinâmicos de curto prazo:

Modelo linear:

$$APT_{V_t} = c_0 + c_1 Ax_{1t} + \dots + c_k Ax_{kt} + c_{k+1} Res_{t-1} + s_t \quad (E.5a)$$

Ax_{it} : primeira diferença de variável explicativa i

$i = 1, 2, \dots k$

$t = 1, \dots 21$

Res_{t-1} : resíduos da regressão em nível com as mesmas variáveis explicativas que aparecem neste modelo.

Modelo logarítmico:

$$ALNPTV_t = d_0 + d_1 ALN_{x_{1t}} + \dots + d_k ALN_{x_{kt}} + d_{k+1} Res_{t-1} + r_t \quad (E.6a)$$

ALN_x : primeira diferença da variável explicativa i

$i = 1, 2, \dots k$

$t = 1, \dots 21$

Res_{t-1} : resíduos da regressão em nível com as mesmas variáveis explicativas que aparecem neste modelo.

Utilizando os mínimos quadrados ordinários na base das estruturas matemáticas (E.5a) e (E.6a) se estimarão os modelos 1a ao 13a, por meio dos passos seguintes:

- Pelo método *step-wise* e utilizando as estruturas matemáticas (E.5) e (E.6) selecionamos as variáveis que melhor explicam as variações do preço da terra.
- Com as variáveis explicativas selecionadas no passo anterior, estimamos a regressão em nível, com o propósito de obter a série dos resíduos. Série que denotamos por MOD_i , onde i é o número da regressão em nível.

- Uma vez obtida a série dos resíduos de cada um dos modelos selecionados, utilizamos o total de resíduos menos um para estimar as regressões baseadas nas estruturas (E.5a) e (E.6a).

Os resultados dos modelos 1a a 13a, que procuram explicar as variações dos preços da terra no curto prazo, são apresentados nas Tabelas 1.3 e 1.4 adiante. Os primeiros cinco modelos são calculados com séries em diferenças a partir dos dados em nível (E.5a), e no restante dos modelos as séries em diferenças são calculadas a partir dos dados em nível expressados em logaritmos, (E.6a).

TABELA 1.3

**Resultado das Regressões
Modelo Linear Dinâmico (E.5.a)
Variável Dependente Df_{ptv}**

Var. Exp.	DFCDT	DFPTA	DFREC	DFORT	DFIBO	DFIBOT	DFDEMT	MOD	R2	D-W
Modelo 1a:									0,693	2,002
Coef. Reg.	4,4e-08		3,1e+11	-3,789				-0,839		
T	3,801		2,234	-0,124				-3,881		
n.s.	0,001		0,039	0,903				0,001		
Modelo 2a:									0,744	1,988
Coef. Reg.	3,9e-08	14,284		-10,405				-0,745		
T	3,395	2,591		-0,379				-2,986		
n.s.	0,003	0,019		0,710				0,008		
Modelo 3a:									0,714	1,573
Coef. Reg.	3,1e-08	15,280			-1,0e+08			-0,607		
T	2,894	2,801			-1,877			-2,420		
n.s.	0,015	0,019			0,078			0,027		
Modelo 4a:									0,742	1,317
Coef. Reg.	3,8e-08	16,484				-3,2e+04		-0,477		
T	3,405	3,063				-2,362		-2,146		
n.s.	0,003	0,007				0,030		0,047		
Modelo 5a:									0,748	1,747
Coef. Reg.	2,6e-08	15,780					-1E+04	-0,681		
T	2,428	2,838					-0,952	-2,987		
n.s.	0,027	0,011					0,354	0,008		

TABELA 1.4

Resultado das Regressões
Modelo Logarítmico Dinâmico (E.6.a)
Variável Dependente Dflnptv

Var. Exp	DFLNCDT	DFLNPTA	DFLNREC	DFLNORT	DFLNIBO	DFLNIBOT	DFLNIGP	MOD	R2	D-W
Modelo 6a:										
Coef. Reg.	0,616	0,739		-0,246				0,882	0,773	1,817
T	4,155	2,999		-1,159				3,725		
n.s.	0,000	0,008		0,268				0,002		
Modelo 7a:										
Coef. Reg.	0,768		0,664	-0,331				0,804	0,696	1,811
T	4,845		2,197	-1,351				3,319		
n.s.	0,000		0,042	0,194				0,004		
Modelo 8a:										
Coef. Reg.	0,650	0,395		-0,585			-0,169	0,766	0,818	1,812
T	4,881	1,546		-3,047			-3,099	3,455		
n.s.	0,000	0,142		0,007			0,007	0,003		
Modelo 9a:										
Coef. Reg.	0,445	0,944		-0,026				0,715	0,757	1,809
T	3,251	3,832		-1,408				3,310		
n.s.	0,005	0,001		0,127				0,004		
Modelo 10a:										
Coef. Reg.	0,522		0,525	-0,055			-0,173	0,444	0,757	1,386
T	3,851		1,935	-2,878			-2,834	2,383		
n.s.	0,001		0,070	0,010			0,012	0,029		
Modelo 11a:										
Coef. Reg.	0,609		0,774	-0,041				0,580	0,641	1,812
T	3,846		2,454	-1,877				2,776		
n.s.	0,001		0,025	0,077				0,013		
Modelo 12a:										
Coef. Reg.	0,816		-0,551				-0,053	-0,208	0,781	1,391
T	5,580		-2,356				-1,953	-3,865		
n.s.	0,000		0,031				0,068	0,001		
Modelo 13a:										
Coef. Reg.	0,771		0,439	-0,683				-0,180	0,768	1,580
T	5,024		1,626	-3,310				-3,195		
n.s.	0,000		0,123	0,004				0,005		

Da análise dos modelos 1a a 13a que dizem respeito à dinâmica da determinação dos preços no curto prazo, podemos concluir:

- as variáveis que melhor explicam as variações do preço da terra, pelo lado das expectativas produtivas, são: o crédito rural (CDT), o preço de arrendamento da terra (PTA) e os preços recebidos pelos agricultores (REC).
- as variáveis que indicam expectativas especulativas são os títulos do governo (ORT), o índice de lucratividade da bolsa de valores

(IBO) e a taxa de inflação (IGP). Todas estas variáveis têm o sinal que teoricamente se espera, além de serem estatisticamente significativas, a níveis de significação muito baixos.

A alta significação estatística da série dos resíduos (MOD_i), obtida das regressões em nível, que foram incluídas nos modelos em diferenças, confirma que a influência das relações de longo prazo estão presentes nas decisões de curto prazo no mercado de terras. Isto significa que os agentes ao tomarem suas decisões de curto prazo, cujos resultados serão mostradas a seguir, sofrem a influência das variáveis que explicam o longo prazo.

As variáveis que refletem as expectativas produtivas (crédito rural CDT, preço de arrendamento da terra PTA e preços recebidos pelos agricultores — REC) influem em maior proporção na determinação do preço da terra no curto prazo que as variáveis que indicam as expectativas especulativas (ORT, IBO, IGP), sendo em média as primeiras variáveis significativas a níveis inferiores a 0,1%, e as segundas a níveis inferiores de 9%.

No período estudado, 1970-1991, a variável mais relevante para explicar as variações do preço da terra agrícola é o crédito rural, seguido em importância pelo preço de arrendamento e os preços recebidos pelos agricultores. Cabe ressaltar que a Política de Preços Mínimos (variáveis AQS e FIN) não teve impacto sobre o preço da terra, o que a indica como uma política mais adequada por não causar alterações grandes no mercado de terras, ao contrário da política de crédito. Como será mostrado no item referente aos mercados de terras do norte de Tocantins e do Triângulo Mineiro, em termos locais a política de preços mínimos, principalmente as aquisições, tiveram um impacto de alta grande, tanto no aumento da produção quanto no crescimento dos preços das terras.

Entre as variáveis que dizem respeito às expectativas especulativas no mercado de terras, a de melhor ajuste para explicar as variações do preço da terra é o índice de lucratividade da Bolsa de valores de São Paulo (IBO) seguido em importância pelos títulos do governo (ORT). O dólar paralelo foi descartado em nossa análise por aparecer sempre não significativo em todas as regressões. Certamente se existissem séries mais homogêneas de taxas de juros de *overnight*, esta teria um impacto bastante elevado sobre o mercado de terras. Mas o importante é perceber que as variáveis do mercado financeiro têm um impacto negativo e significativo estatisticamente sobre o mercado de terras.

Apesar da taxa de inflação (IGP) ser uma variável não significativa nos modelos em nível (de longo prazo), esta se torna altamente significativa nos modelos de curto prazo, inclusive mais importante na explicação da variação do preço da terra que IBO e ORT. Isto indica que o preço da terra sofre de forma negativa no curto prazo os impactos da inflação. Três devem ser as fontes deste tipo de resultado: (a) a inflação ao atingir patamares próximos da hiperinflação reduz a demanda por terras, por esta ser um ativo dos menos líquidos entre os ativos líquidos; (b) o elevado nível de indexação das demais aplicações no mercado financeiro, o que "garante" a reposição da inflação, além de sua maior liquidez; e (c) os preços da terra não acompanham as elevadas taxas de inflação que a economia brasileira vem apresentando.

Em relação ao item (c) também cabe alertar para o fato de que no curto prazo nem os produtos da terra têm seus preços acompanhando a inflação, fazendo com que a incerteza com a utilização produtiva da terra se eleve.

Em suma, o melhor modelo estimado para explicar as variações do preço da terra no curto prazo no Brasil, no período de análise, é o modelo 8a. Este modelo tem como variáveis explicativas crédito rural (CDT), preço de arrendamento da terra (PTA), os títulos do governo (ORT) e a taxa de inflação (IGP). Todos os parâmetros destas variáveis são significativos a níveis inferiores a 0,1%, exceto o PTA, que é significativo só a 14,2%. Isto leva à conclusão de que esta última variável não afeta o preço da terra no curto prazo e que esta dinâmica do preço da terra estaria basicamente determinada pelo CDT, ORT e IGP. Assim mesmo o modelo 8a apresenta o mais alto coeficiente de determinação ($R^2 = 81,8\%$) em relação aos outros modelos estimados, e seu D-W confirma a não existência de autocorrelação de resíduos.

Este resultado confirma as principais idéias presentes na teoria previamente apresentada de que a determinação do preço da terra é eminentemente expectativas. O conjunto do estudo estatístico ao ter o crédito disponível, e não os preços recebidos ou o arrendamento, como a melhor variável produtiva para explicar o preço da terra, reforça o caráter deste preço no curto prazo. A significância estatística da ORT indica que os aplicadores em terras têm no retorno (correção monetária mais juros) da caderneta de poupança a aplicação alternativa à terra no curto prazo.

Mas deve-se salientar que os movimentos e mesmo as variáveis que explicam a determinação do preço da terra no longo prazo influenciam as de curto prazo. Como visto, os modelos 1, 2 e 6 que não apresentam autocorrelação dos resíduos, são as melhores regressões para explicar a determinação dos preços da terra no longo prazo. As variáveis que participam destas são: o crédito agrícola (CDT), os preços recebidos (REC), o arrendamento (PTA) e a ORTN (ORT). Portanto, na medida em que o preço da terra é determinado, no longo prazo, por estas quatro variáveis, e que apenas o arrendamento não determina no curto prazo, pode-se tirar conclusões bastante frutíferas. Nas considerações iniciais apontou-se para o fato de que o arrendamento é uma variável de resultado e que, então, não interfere no preço da terra de forma imediata, no curto prazo. Assim, os que vão adquirir terras não se guiam no curto prazo pelas variações no preço de arrendamento para estabelecer seus preços de oferta ou demanda.

Tendo em vista que o nível da inflação, por meio do IGP, apenas interfere na determinação dos preços da terra no curto prazo, a inflação crônica,³³ no longo prazo (nos 20 últimos anos), como é o caso brasileiro, apenas interfere fortalecendo a característica de ativo líquido.

1.4 Considerações Preliminares sobre o Movimento Geral do Preço da Terra Associado às Políticas Econômicas

A partir desta visão mais geral sobre os determinantes do preço da terra e dos estudos econométricos, será feita uma análise 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 mercados.³⁴

³³ E, como mostraram Sayad (1982) e Rangel (1979), um mercado financeiro relativamente incipiente.

³⁴ 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.

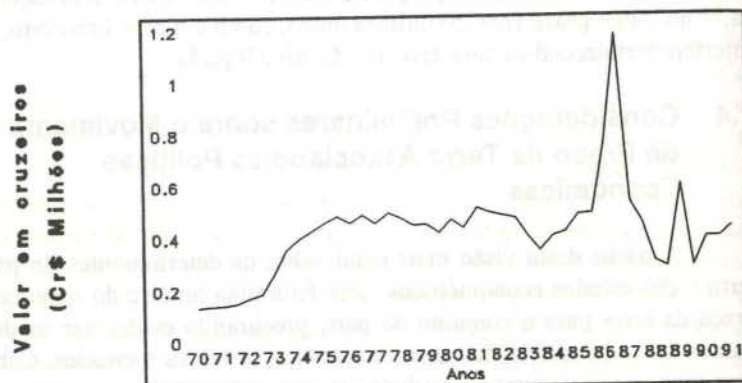
O Gráfico 1 mostra cinco períodos claramente definidos:

(a) *Modernização da agricultura com acentuado crescimento econômico — 1970 a 1975.*

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.

GRÁFICO 1.2

Preço de Venda de Terras Agrícolas
Lavoura — Média Brasil



(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 juros 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 juros subsidiados (até 1980), que elevavam a liquidez da terra e viabilizavam ganhos reais não produtivos.³⁵ 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, além de contarem com a política cambial brasileira de desvalorização relativa da moeda, teve na recuperação da economia dos EUA uma importante contribuição. O crescimento das exportações 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, implicando aumento 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 por conseguinte, se elevaram tanto pelo crescimento da demanda por terras

³⁵ Em trabalho anterior, Reydon(1984) procurou mostrar como este processo ocorreu.

como ativo de capital, na medida em que havia um crescimento da demanda tanto por bens agrícolas/salariais, quanto por terras como ativo de reserva e de investimento, na ausência de alternativas adequadas de aplicação, dado que o governo estabeleceu limites rígidos à aplicação em outros ativos líquidos. 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 semestre.³⁶ No primeiro semestre de 1990, antes do Plano Collor, quando o risco de hiperinflação se elevou ainda mais, alguns agentes demandaram terras, aumentando um pouco seus preços. Contudo, 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 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 alta 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.

³⁶ 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."

MERCADOS LOCAIS DE COMPRA E VENDA



2.1 O Mercado de Terras em Uberlândia—MG

2.1.1 Antecedentes Históricos — a Ocupação do Espaço e a Importância da Atividade Mercantil até Final dos Anos 60

A história da região chamada de Triângulo Mineiro, na qual se insere o município em questão, evidencia que ela foi alvo de disputas entre as capitânicas hereditárias, tendo uma ocupação pela concessão de sesmarias bem posterior às áreas litorâneas. Embora em 1720 tenha surgido a "Capitania de Minas Gerais", aquela região continuou sob a jurisdição de São Paulo até 1744, época em que, com a emancipação política de Goiás, passou a pertencer ao governo goiano. Contudo, a área continuou sendo disputada pelas capitânicas de Minas e Goiás. Foi somente em 1816 que se tornou definitiva a anexação a Minas, quando ocorreu a segunda e última concessão de sesmarias. Como aponta Brandão (1989, cap. I), a razão dessa disputa prendia-se à importância comercial que ela assumira desde o princípio, pois fazia a ligação de São Paulo e Rio com a criação de gado da região Centro-Oeste. Nessa época Araxá era a cidade mais importante do então chamado "Sertão da Farinha Podre". Posteriormente, ela perdeu essa importância para Uberaba.

No final do Século XIX, como já se prenunciava "uma divisão inter-regional do trabalho patrocinada por São Paulo" e tendo em conta a tendência à integração, o Triângulo Mineiro beneficiou-se de sua localização, tornando-se um dos mais importantes circuitos mercantis do país. Com a ex-

pansão cafeeira paulista, que logo ocupou as áreas ao — nordeste do estado (região de Ribeirão Preto), aquela região passou a ser importante na intermediação comercial para o abastecimento de gêneros alimentícios em São Paulo, especialmente de arroz, à medida que as fazendas iam se tornando cada vez mais monocultoras, com os cafezais já formados e com o esgotamento dos espaços internos, anteriormente reservados à expansão da lavoura comercial. Isso foi facilitado pela extensão da ferrovia até o Triângulo. Em 1889 é inaugurada a estação da Mogiana em Uberaba, em 1895 em Uberlândia e em 1896 em Araguari. Assim, "O Triângulo passa a controlar a distribuição das cargas goianas e mato-grossenses que demandam o sudeste" [Brandão (1989, p.76)].

No início deste século Uberlândia desponta como centro comercial, notadamente em função de um grande investimento feito por uma companhia local (Companhia Mineira Auto Viação Inter-Municipal) em transporte interurbano e devido também ao desenvolvimento da infra-estrutura de comunicações. Assim, enquanto Uberlândia ia se destacando no comércio, Uberaba passava a ser importante centro da pecuária. Por volta dos anos 30, Uberlândia já se "especializara" na comercialização inter-regional, sendo que pela rodovia da CMAVN passava grande parte das cargas na região. Na década de 1950 surgem dois grupos atacadistas locais que se situariam entre os maiores do Brasil (Grupo Martins e Alô Brasil). Contudo, há que se observar que se desenvolvem atividades paralelas à mercantil: em 1955, Uberlândia era o município que possuía o maior número de unidades beneficiadoras de arroz da região, o que prenunciava a sua importância como centro processador de bens agrícolas.

A construção de Brasília, tendo em conta a orientação de ocupação do interior do vasto território brasileiro, veio destacar ainda mais a importância da localização do Triângulo e, especialmente, beneficiou Uberlândia. Cabe mencionar que houve a perspectiva, não concretizada, de que a região fosse considerada como pertencente ao "Planalto Central", o que acabou não ocorrendo: "A Comissão constituída em 1946 para estudar a localização de Brasília deliberou por 12 a 7 contra o Triângulo" [Brandão (1987, p.131)]. Foi em Uberlândia que se instalou em 1957 uma estação tronco do sistema de microondas, para comunicações a distância. Mais ainda, a opção pelo rodoviário-automobilismo subjacente ao projeto desenvolvimentista de então permitiu o aprofundamento e a consolidação da atividade mercantil daquele município. Da mesma forma, a malha rodoviária recebeu importante impulso, especialmente com a BR-050, ligando São Paulo a Brasília, passando por Uberaba e Uberlândia, sendo que mais três rodovias federais li-

gam Uberlândia a outros centros urbanos. Além disso, deve-se destacar a importância geopolítica que o Triângulo assumiu no período militar, bem como a articulação política entre o governo do estado (Rondon Pacheco — 1971/75), originário de Uberlândia, e o governo federal [Brandão (1989, pp.: 134—138)].

São ilustrativos nessa perspectiva o surgimento e expansão do maior grupo empresarial da região e, hoje, o 16º. maior grupo privado nacional (conforme a Revista Balanço Anual, Edição de 1992) — o ABC Algar: a partir da atividade agrícola, seu fundador passa a beneficiar arroz e inicia prestação de serviços para os veículos que cruzavam a região; logo após percebe-se que "o caminho é criar uma forte companhia telefônica local, a partir da compra de pequenas empresas já existentes. Nasce assim, em 1954, a "Companhia de Telefones do Brasil Central" (conforme material de divulgação do Grupo ABC). Da mesma forma, O Grupo Martins passou a ser o segundo maior grupo atacadista do Brasil, situando-se, em 1992, apenas atrás do grupo holandês Makro (conforme Revista Maiores e Melhores, de agosto/1992. Ver também matéria na *Exame* de 17/03/93, que chama Uberlândia de "Um Celeiro de Atacadista").

Contudo, contrasta com esse precoce dinamismo comercial a utilização das terras do município ao longo do período aqui referido (até início da década de 1960). Em 1960, segundo os dados censitários, as pastagens naturais ainda ocupavam 76,5% da área total dos estabelecimentos rurais, seguida das pastagens artificiais (12,1%). As lavouras permanentes ocupavam menos de 1%, e as temporárias, 5,9%. A caracterização de uma pecuária extensiva e de baixa produtividade fica bem demonstrada quando se tem em conta que a "lotação das pastagens" era de 0,2 cabeça por hectare. O município, ainda naquela data, possuía apenas 55 tratores e 468 arados [Pessoa, (1982, pp. 71-77)].

Essa atividade agropecuária de natureza bastante tradicional ou rudimentar ainda pode ser exemplificada de outras maneiras. De fato, outros dados (ver Tabela 2.1 adiante) demonstram que, em 1964-1965, 3/4 da área do município eram cobertos por vegetação natural, dado que, dos 404 mil hectares de área do mesmo, 176 mil (43,6%) eram constituídos por "cerrados degradados", expressão usada por [Schneider (1982, cap. 7)] para definir as áreas naturais constantemente submetidas/sujeitas a incêndios periódicos e usadas como "pastagens naturais" da pecuária extensiva. As áreas naturais de "cerrado" (vegetação densa) e de "cerradinho" (vegetação leve) ocupavam 18% do território municipal. As áreas denominadas pela mesma

autora de "campo limpo" e "campo arborizado" constituíam-se em "pastagens plantadas" e ocupavam naquele momento pouco mais de 11% da área total. Por sua vez, as áreas de "lavouras" (não há subdivisão) preenchiam 11,3%.

Assim, há uma especificidade a marcar — até o final dos anos 60 — o município de Uberlândia: embora tenha se tornado importante centro do comércio inter-regional no Brasil, as atividades agropecuárias continuaram caracterizadas por uma exploração tradicional de suas terras, com um nível de tecnificação muito baixo, cujo traço principal continuou sendo uma pecuária extensiva com incorporação destruidora da vegetação natural local. Isso ficará mais evidente a seguir. Dado o objetivo de nosso trabalho, compreende-se facilmente porque se ouviu que as "terras valiam muito pouco" até então. Ou seja, porque não cabe buscar importância no mercado de terras locais no período que antecede os anos 70.

2.1.2 O Período Recente: o Impacto nos Anos 70 e a Integração das Terras Locais à Dinâmica Capitalista Geral

2.1.2.1 A ação do estado e a transformação produtiva na década de 70

A compreensão acerca da "dinamização" do mercado de terras em Uberlândia passa, em primeiro lugar, pela ação do estado. Em outras palavras, é em função das iniciativas do poder público que, diretamente e indiretamente, por meio de seus programas gerais e específicos, tem-se impactos no uso e na apropriação das terras locais.

Como foi observado, até meados dos anos 60 não havia elementos para caracterizar um mercado de terras abertamente "operando" no município de Uberlândia (e mesmo no Triângulo Mineiro). O que caracterizava a região era ainda a apropriação anterior. Como escreveu Pessoa (1982, p. 112): "Muitos (dos) proprietários são descendentes das primeiras famílias estabelecidas no município, em meados do século — passado". O primeiro impacto nessa situação foi bastante específico: tratou-se do aproveitamento dos solos da região para o reflorestamento incentivado e subsidiado pelo governo federal.

Como se sabe, no final dos anos 60 criou-se todo um aparato fiscal de estímulo à formação de reservas florestais renováveis. O mecanismo

básico foi o abatimento no imposto de renda a pagar das pessoas jurídicas que se dispusessem a carrear recursos para o plantio de espécies (eucalipto e pinus) nas áreas devastadas. O mecanismo era por demais explicitamente vantajoso para que as empresas não se dispusessem a aproveitá-lo: uma determinada proporção do total de imposto poderia ser deduzida se os interessados destinassem os valores correspondentes à aquisição de ações de empresas de reflorestamento — ou se as constituíssem e executassem tais plantios. Tal esquema era semelhante ao destinado a incentivar a industrialização do Nordeste, no âmbito da Sudene. Portanto, não havia necessidade de aquisição de áreas por parte das empresas que buscassem tal benefício fiscal. O que importava era a liberação de recursos para que ocorresse o reflorestamento. Nessa perspectiva é que se compreende porque alguns entrevistados usaram as expressões "o que se plantava era o incentivo fiscal" e que se vivia num "paraíso fiscal". Como se pode perceber, não eram tomados os devidos cuidados quanto à própria utilização futura da madeira que se tornaria disponível após o período de crescimento das árvores. A propósito, cabe lembrar que se chegou a projetar e construir — no âmbito do Proálcool — uma unidade processadora de álcool de madeira em Uberlândia, com tecnologia até então desconhecida no Brasil. Denominada de Coalbra, tal unidade jamais entrou efetivamente em operação.

Embora tenha ocorrido casos de aquisição de terras por partes de algumas empresas (caso do Banco Itaú e Grupo Gazeta Mercantil), o fato marcante foi a constituição de empresas de reflorestamento que, aproveitando-se dos baixos preços das terras locais, adquiriram áreas para formarem e administrarem, de forma consorciada, os recursos financeiros que eram carreados para a atividade. Como escreveu Schneider (1982, p. 83): "Verificou-se em Uberlândia a repetição de um fenômeno já conhecido em outras partes do sudeste brasileiro, ou seja, a tendência dos produtores de leite, de baixo padrão técnico, com dificuldades para subsistir, venderem suas terras às empresas de reflorestamento que têm acesso aos incentivos fiscais". Constituiriam-se, assim, "extensas áreas" cujo uso foi o do reflorestamento [Pessoa (1982, p. 114)].

Os dados censitários somente permitem captar o fenômeno do reflorestamento em Uberlândia a partir de 1970. Como se percebe na Tabela a seguir, entre 1970 e 1975 mais do que triplica a área de "matas e florestas plantadas" no tocante à utilização das terras dos estabelecimentos agropecuários. Como a área cresceu bem mais do que o número de estabelecimentos informantes, é evidente que o reflorestamento concentrou-se em grandes

propriedades, já existentes e/ou formadas para esse fim. Uma comparação com os dados da Tabela 2.4 adiante, no entanto, evidencia que o processo iniciou-se já no final da década anterior.

TABELA 2.1

Uberlândia — Áreas dos Estabelecimentos Agropecuários Utilizadas para Matas e Florestas Plantadas — 1970-1985

Anos	Nº Estab. Informantes	ÁREA ha	% s/Área do Município	% s/Área dos Estabelecimentos	Área Estab./Área Município
1970	22	5.091	1,3	1,5	82,0 %
1975	30	17.893	4,4	5,0	89,0 %
1980	40	22.783	5,6	7,0	80,9 %
1985	45	36.589	9,1	10,6	85,2 %

Fonte: Censos Agropecuários —IBGE.

Contudo, na pesquisa de campo ouviu-se que não houve maiores implicações nos preços das terras locais decorrentes dessa "entrada" do reflorestamento no espaço agrário do município. Pelo que pode ser percebido, não se chegou com isso a provocar significativa alteração nos níveis de preços que prevaleciam até então.

É com uma ação do poder público mais dirigida que isso ocorreria. De fato, o início dos anos 70 é marcado por programas específicos de âmbito regional que causarão impacto ao uso do solo e, em decorrência, aos preços das terras locais, embora não de maneira tão marcante como ocorreria na segunda metade daquela década. O primeiro programa foi o PCI—Programa de Crédito Integrado e Incorporação dos Cerrados, de 1972. "O objetivo do programa era provocar uma transformação tecnológica na agricultura em uma área de 292.798 ha nos cerrados de Minas Gerais", tendo sido idealizado pelo então secretário de Agricultura de Minas Gerais, contando com o apoio de órgãos estaduais, federais e "do Banco Mundial, que efetuou um empréstimo aproximado de US\$ 32.9 milhões, em 1973" [Pessoa (1988, pp. 100-101)]. A área de atuação do programa era a do Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba, Paracatu e Alto Médio São Francisco.

O que cabe destacar é que esse primeiro plano acabou beneficiando "os grandes e médios proprietários por serem os únicos em condições de aceitar as normas dos empréstimos. A área média de cada beneficiado foi de 483 ha" [Pessoa (1988, p. 101)]. A autora, servindo-se de trabalhos que analisaram as condições de financiamento do PCI, destaca que se exigia, para cada Cr\$ 1,00, uma garantia de Cr\$ 1,25 e, mais ainda, o valor mínimo a ser emprestado equivalia a US\$ 80 mil. Nessas condições os produtores descapitalizados ou de patrimônio diminuto não puderam ter acesso às vantagens do programa. Ou, como escreveu Salim (1986, p. 311), "fica evidenciado o caráter seletivo e excludente do programa, que, se não chegou a atingir as metas previstas, criou pelo menos condições propícias para a realização de uma série de investimentos produtivos, concentrando recursos nas mãos de uns poucos privilegiados".

O segundo plano a impactar o uso do solo nos cerrados foi o Padap—Programa de Assentamento Dirigido do Alto Paranaíba, do início de 1973. Como indica o próprio nome, este foi um programa que visava impactar, na região a que se destinava, a estrutura fundiária prévia, tendo sido lançado mão de desapropriação por interesse social. Embora fora da área do Triângulo, tal programa foi importante por evidenciar a possibilidade de uma utilização mais racional e eficiente dos solos da região do cerrado.

O "sucesso" do programa foi garantido previamente: a Cooperativa Agrícola de Cotia, "por meio de um pacto surdo" com a Secretaria de Agricultura de Minas Gerais, foi quem selecionou os beneficiados. Na verdade, "cooperados vindos do sul do país e deveriam ser todos imigrantes japoneses ou descendentes nisseis. A Cotia, por manter ligações com o governo japonês, recebeu a visita mensal de técnicos desse país, durante o período de experiência do projeto" Pessoa (1988, p. 103)]. O projeto tinha objetivos mais amplos: previa recursos para construção de estradas, energia elétrica, armazenamento e construção de moradias. Os baixos preços da terra na ocasião facilitaram a concretização do plano: "Quando a Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC) chegou à região, no final de 1973, um hectare de terra era vendido a Cr\$ 900,00. Em 1984, o hectare não custava menos de Cr\$ 300.000,00" [Pessoa (1988 p. 105)]. No terceiro ano de funcionamento do projeto haviam sido definidas as culturas básicas do mesmo: soja, trigo e café. Foram formados quatro núcleos de colonização em quatro municípios.

Um dos aspectos negativos do Padap foi, pelo que se depreende do já mencionado, a marginalização da população local. O outro foi a especula-

ção no preço das terras próximas à instalação dos núcleos. Esses dois aspectos contribuíram para o êxodo rural na região. Outro fenômeno, localizado no município de São Gotardo, foi "o aceleração do processo de erosão dos solos, face aos desequilíbrios ecológicos, provocados pela devastação de mais de 60 mil hectares de cerrados" [Pessoa (1988, p. 106)].

O importante a destacar disso é que, já no início dos anos 70, a ação do Estado apontava para algo que seria intensificado no momento seguinte — a utilização mais intensa das áreas do cerrado. Assim, é possível argumentar que houve uma "sinalização" para os agentes econômicos — notadamente os locais — quanto às perspectivas da transformação produtiva que ocorreria nas terras da região. Parece exemplificar esse movimento as aquisições feitas pelo Grupo ABC: entre 1970 e 1975 tal grupo adquiriu 24.900 hectares na região dos cerrados (MG, MS e GO). Somente na microrregião homogênea de Uberlândia foram adquiridas três fazendas, perfazendo um total de 4.900 ha. As áreas maiores foram adquiridas em Goiás (fazenda de 12.500 ha em 1974) e no Mato Grosso do Sul (fazenda de 7.500 ha em 1974).

Infelizmente, o levantamento dos dados sobre aquisições de propriedades rurais no período anterior a 1976 não foi possível nos cartórios de registro de imóveis de Uberlândia. Tal levantamento poderia precisar a ocorrência desse movimento por parte dos agentes econômicos mais bem informados e atentos — evidentemente, os grupos e proprietários maiores e mais fortes — quanto à aquisição de terras no município. Contudo, parece possível defender que ocorreu o movimento, já que cálculos feitos pela pesquisadora Vera Lúcia Salazar Pessoa indicam que o índice de Gini em Uberlândia elevou-se de 0,717 em 1970 para 0,765 em 1975. Processo no mesmo sentido ocorreu em toda a região do Triângulo Mineiro: nela, tal índice elevou-se de 0,667 para 0,674 [Cavalini e Pessoa (1988, p. 5)]. Naturalmente, no caso de Uberlândia devem ter contribuído as aquisições de áreas para o reflorestamento.

Por outro lado, já em 1972 instala-se em Uberlândia uma unidade processadora de algodão, para fabricação de óleo, montada pelo Grupo Fujiwara, confirmando a importante localização daquele município. Em 1977 a unidade foi adquirida pelo Grupo ABC, a qual já tinha sido adaptada para esmagamento de soja pelo ex-proprietário.

Contudo, foi em 1975 que um programa mais abrangente marcaria uma inflexão definitiva na utilização das terras do cerrado e se desdo-

braria em impactos nos preços das terras do Triângulo, especificamente em Uberlândia. Concebido no âmbito do II PND—Plano Nacional de Desenvolvimento juntamente com outros planos regionais de desenvolvimento (Polonordeste, Poloamazônia), o Polocentro—Programa de Desenvolvimento dos Cerrados visava a: "incorporar em cinco anos, 3,7 milhões de ha dos cerrados, dos quais 1,8 milhão de ha com lavouras, 1,2 milhão de ha com pecuária e 700 mil ha com reflorestamento. No período entre os anos de 1975 a junho de 1984, foram destinados ao Polocentro recursos da ordem de US\$ 868 milhões distribuídos no setor de transporte, pesquisa e agropecuária, armazenamento, energia, assistência e crédito rural" [Pessoa (1988, p.106)].

O programa abrangeu áreas de vários estados da região Centro-Oeste (MG, GO, MT e MS), perfazendo um total de 785.472 km². Tinha duas fontes de financiamento: os "valores não-reversíveis", ou seja, os recursos a fundo perdido, que deveriam somar 40% do total. Tais recursos foram destinados aos gastos públicos com transporte (o componente mais privilegiado), pesquisa agropecuária, armazenamento, energia e assistência técnica. Um dos principais impactos diretos nos preços das terras vieram, sem dúvida, dos gastos com abertura e adequação de estradas vicinais, um dos itens mais beneficiados na área do programa em Minas Gerais. Os anos de maiores dispêndios decorrentes dessa fonte foram 1977, 1978 e 1979 [Ferreira (1985, pp. 10-11)]. A segunda fonte era a que se destinava a financiar os agentes privados, via crédito rural.

Cabe destacar as excepcionais condições desse crédito: os prazos de amortização chegavam a 12 anos, as taxas de juros eram inferiores às do mercado e, principalmente, havia ausência de correção monetária. Em Minas Gerais foram incorporados, entre 1975 e 1980, 440 mil hectares em decorrência direta do Polocentro. Os que mais se beneficiaram do programa foram os maiores proprietários das áreas mencionadas, como se pode perceber pela tabela. Dos projetos apresentados, aqueles que se referiam à áreas de mais de 1000 ha absorveram mais de 60% dos recursos liberados. Um exemplo localizado é o que ocorreu no município de Patrocínio (situado na microrregião homogênea do Alto do Paranaíba), onde 44,4% dos recursos globais foram destinados aos projetos apresentados por propriedades com mais de 2000 ha, que significaram apenas 18,2% dos projetos; já "os mutuários com propriedades acima de 1000 ha captaram 68,2% do total

dos recursos do Polocentro destinados ao município até 1979" [Salim (1986, p. 324)].

TABELA 2.2
Distribuição dos Créditos do Polocentro

Extratos de Área	% Nº Projetos	% Recursos de Crédito Liberado
— de 100 ha	2,2	0,3
100 a -500 ha	30,5	13,8
500 a -1000 ha	19,2	15,2
+ de 1000 ha	38,8	61,3
/decl.de área	9,4	9,4

Fonte: SILVA (1985).

Evidentemente, um programa de tal dimensão, que destinou recursos à ampliação da infra-estrutura de bens (energia, transporte, etc.) e serviços públicos colocados à disposição dos agentes privados, bem como permitiu o acesso ao crédito subsidiado, sem uma ação prévia ou preventiva quanto aos impactos no mercado de terras, teve como consequência evidente uma substantiva elevação do patrimônio dos proprietários locais; em outras palavras, provocou uma significativa elevação nos preços daquele ativo. Nesse processo, convém destacar a importância das pesquisas desenvolvidas pelo CPAC-Centro de Pesquisa Agropecuária do Cerrado, órgão da Embrapa.

Assim, consolidou-se uma estrutura fundiária concentrada por meio do crédito público subsidiado, o que, de resto, não foi privilégio do Polocentro. Apenas cabe demonstrar que, na área de impacto do programa, a estrutura fundiária já era mais concentrada que no conjunto do estado de Minas Gerais, o que fica evidenciado nos dados a seguir. Com aquele programa específico perdeu-se a oportunidade de provocar alguma desconcentração.

TABELA 2.3
Distribuição do Número e da Área dos Estabelecimentos Agropecuários — Minas Gerais e Área do Polocentro — 1970-1980

Informações (Área-1000 ha)	1970		1975		1980	
	N.Estab.	Área	N.Estab.	Área	N.Estab.	Área
ESTADO MG	453.998	42.009	463.515	44.623	480.631	46.361
até -100 ha	81,6%	23,2%	80,8%	21,9%	81,5%	21,4%
100 a -1000 ha	16,7	48,8	18,0	49,0	17,4	47,0
+ de 1000 ha	1,1	28,0	1,2	29,2	1,1	31,6
ÁREA PROGRAMA	48.195	10.304	52.126	10.839	62.587	11.277
até -100 ha 61,5%	10,2%	62,4%	12,9%	61,4%	10,0%	
100 a -1000 ha	34,8	49,7	33,9	46,5	35,1	48,4
+ de 1000 ha	3,7	40,1	3,7	40,6	3,5	41,5

Fonte: LEAL (1985).

A referida incorporação das áreas de cerrados à produção agropecuária no Brasil, ocorrida nos anos 70, fica bem caracterizada na mudança da cobertura vegetal e no uso do solo do município de Uberlândia, como pode ser visto na tabela a seguir.

TABELA 2.4
Uberlândia — Cobertura Vegetal do Município — 1964/65-1979

Vegetação	1964/65 ha	%	1979 ha	%	Var. %
Formações arbóreas	13.927	3,5	11.213	2,8	— 19
Formações hidrófilas	39.745	9,8	35.667	8,8	— 10
Formações higrófilas	2.882	0,7	2.348	0,6	— 19
Cerrado (veg. densa)	15.018	3,7	14.681	3,6	— 2
Cerradinho (veg. leve)	58.236	14,4	29.898	7,4	— 48
Cerrado degradado	176.241	43,6	82.304	20,4	— 53
VEGETAÇÃO NATURAL	306.049	75,7	176.111	43,6	— 42
Campo limpo (pats.artif.)	12.504	3,1	21.311	5,3	+ 70
Campo arborizado (pats.artif.)	33.448	8,3	55.368	13,7	+ 65
Campo sujo	1.506	0,4	9.895	2,5	+557
Lavouras	45.807	11,3	93.354	23,1	+104
Reflorestamento	412	0,1	38.974	9,7	+9360
VEGETAÇÃO ARTIFICIAL	93.677	23,2	218.902	54,2	+134
Áreas urbanizadas	4.274	1,1	8.987	2,2	+110
ÁREA TOTAL DO MUNICÍPIO	404.000	100,0	404.000	100,0	

Fonte: Schneider, 1982: 69.

Como se pode notar, a transformação produtiva ocorreu notadamente nas áreas denominadas de "cerradinho" e de "cerrado degradado", esta uma cobertura vegetal na qual se praticava pecuária extensiva. Foram essas as áreas que se converteram em pastagens plantadas e em lavouras, bem com em reflorestamento. Infelizmente, os dados não permitem uma subperiodização e desagregação para especificar melhor os processos ocorridos.

O detalhamento pode ser feito com base nos dados censitários, os quais também evidenciam que o processo foi fundamentado na transformação das "pastagens naturais" em "pastagens artificiais ou plantadas" e em áreas de lavouras. Contudo, o que chama a atenção é a expansão das pastagens artificiais após a segunda metade dos anos setenta, evidenciando que este foi o resultado mais forte da Incorporação dos cerrados à produção agropecuária em Uberlândia. A mesma conclusão encontra-se no trabalho da Fundação João Pinheiro para toda a área do programa. Em outras palavras, a "modernização da pecuária" parece ter sido, nesse município, o movimento dominante em decorrência do Polocentro e que está na base da valorização das terras locais na segunda metade dos anos setenta, conforme será visto.

TABELA 2.5

Uberlândia — Utilização das Áreas dos Estabelecimentos Agropecuários — 1960-1985

Anos	Áreas de Lav.		% Áreas de Past.		% Total	Áreas em Descanso e Prod.
	Permanha	Tempo-ha	Na Área Tot. Nat.	Estab. não Utiliz. Artif.		
1960	2.189	16.839	76,5	12,1	88,6	1,7
1970	1.246	19.840	71,0	9,2	80,2	5,6
1975	1.731	24.249	61,4	13,7	75,1	5,4
1980	4.888	17.205	25,6	43,2	68,8	5,2
1985	2.895	31.011	9,0	45,5	65,6	1,7

Fontes: Pessoa (1982, p. 56) e Censos Agropecuários—IBGE.

Chama a atenção a grande disparidade entre os dados das duas tabelas apresentadas há pouco, especialmente quanto às áreas de lavouras: 93 mil ha em 1979 na tabela de "cobertura vegetal" e 22 mil ha em 1980 na de utilização das terras dos estabelecimentos agropecuários. Evidentemente, tal

disparidade não pode ser explicada pela diferença entre a área do município e a área total dos estabelecimentos (ver Tabela 2.1). Sem o objetivo de aprofundar aqui a discussão sobre as origens disso, cabe observar que não há razões para que os proprietários tenham declarado uma menor área de lavoura do que aquela que efetivamente utilizam, embora possa haver razões, especialmente de natureza política, para a subestimação das áreas de terras em descanso e produtivas não utilizadas, que apresentam uma participação por demais pequena no total da área dos estabelecimentos, ao longo de todo o período. Vale mencionar também a divergência das áreas de reflorestamento e de "matas plantadas" nas Tabelas 2.1 e 2.4.

Em 1979, inicia-se a implantação de um outro programa governamental, agora localizado fora do Triângulo Mineiro. Este programa, denominado Prodec—Programa Nipo-Brasileiro de Desenvolvimento Agrícola da Região dos Cerrados — e assinado em 1976 na viagem do então presidente da República Ernesto Geisel ao Japão, foi concretizado naquela data por meio do estudo elaborado pela Jica—Japan International Cooperation Agency — e constituição da Campo—Companhia de Promoção Agrícola —, empresa formada para administrar, implantar e coordenar o Prodec. Segundo Pessoa (1988, pp. 110-101), retomava-se assim um "grande projeto de colonização e aproveitamento dos cerrados de Minas Gerais e Goiás" apresentado ao presidente João Goulart em 1961. A retomada do projeto em meados dos anos 70 visava permitir o escoamento de significativo volume de bens agrícolas (especialmente soja) para abastecimento do mercado mundial e, em especial, japonês. Para isso, o estudo da Jica apontou as possibilidades de ligação, via transporte ferroviário, da área de implantação do projeto com o porto de Tubarão.

A Campo adquiriu pouco mais de 45 mil hectares em 1979, nos três municípios em que implantou núcleos da colonização dirigida (Iraí de Minas, Coromandel e Paracatu). A aquisição de terras impactou os preços já que "na época, o alqueire (48.400 m²) de cerrado tinha o valor de Cr\$ 15.000,00. A Campo comprou por Cr\$ 20.000,00, com uma variação de até Cr\$ 25.000,00, conforme o lugar", estimulando uma elevação de preços de terras que até então eram menos valorizadas, já que as de "maior valor comercial eram as chamadas terras de cultura, localizadas nas áreas mais acidentadas (...) onde se desenvolvia uma pequena lavoura de caráter de subsistência, porque a característica principal é a pecuária leiteira" [Pessoa (1988, pp. 148-149)]. Vê-se assim mais uma vez que a ação do Estado, mesmo que localizada, tem como resultado uma valorização da terra. Os levantamentos de [Pessoa (1988, p. 150)] demonstram uma situação de predomínio de parcelamento das propriedades originais nas

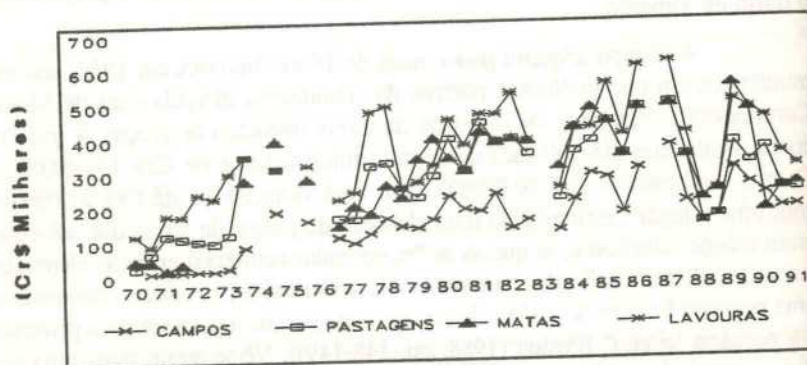
vendas à Campo. Novamente, destaca-se a importância da infra-estrutura de serviços públicos naquela valorização.

O que importa é destacar que, quando a Campo iniciou suas aquisições de terras, os preços das mesmas já estavam num outro patamar, embora ela mesma tenha pago, pelas terras de cerrados, um preço maior do que aquele indicado pelo mercado. Na verdade, a autora citada chega a atribuir ao advento do Prodecer, com a necessidade de aquisição de terras pela Campo, a interrupção do Polocentro, tendo escrito que "constata-se que o corte de crédito para o Polocentro tinha como objetivo diminuir a especulação com terras e facilitar a compra destas pela Campo, a empresa responsável pela coordenação do Prodecer" [Pessoa (1988, p. 109)].

Assim, não resta dúvidas de que a ação do Estado, notadamente por meio de um programa amplo de crédito e de bens e serviços públicos colocados à disposição dos agentes privados, mudou a situação vigente no mercado de terras de Uberlândia e região. Isto pode ser percebido nos dados da CEA-FGV, apresentados nos gráficos dispostos ao longo deste capítulo.

GRÁFICO 2.1

Uberlândia: Preço de Venda da Terra
Preços Constantes com Base em Jun/1991



Além dos efeitos das políticas públicas, deve-se destacar a ação do que um entrevistado chamou de "efeito-demonstração" nessa transformação do uso dos solos do cerrado e que está na base da elevação dos preços do ativo terra na região. Nessa perspectiva, foi fundamental a entrada de agricultores de outras regiões do país, especialmente de São Paulo e Rio Grande do Sul. O que cabe entender é que, quando ainda os preços das áreas de cerrados locais permitiam, tais agricultores tiveram acesso a elas, passando a produzir bens agrícolas — especialmente soja — com equipamentos e insumos modernos. Simboliza esse movimento o caso do agricultor paulista Hirofume Kage, tido como pioneiro na abertura do cerrado à agricultura, o qual adquiriu uma fazenda de 1.200 hectares em Uberlândia, e na qual continua a desenvolver novas linhagens de sementes de soja (ver Folha de São Paulo, edição de 24/11/1992). Evidentemente, isso ainda pode ocorrer, mas o desembolso de recursos para a aquisição de dada área tornou-se muito maior.

A soja pode ser tida como a cultura que marcou a transformação produtiva dos cerrados, juntamente com a modernização da pecuária, conforme já apontado. Em Uberlândia, de uma área de 18 ha em 1970 com essa oleaginosa, passou-se para 1.532 ha em 1975, conforme pode ser visto na tabela a seguir.

Como se pode notar, a soja, que em 1970 era cultivada em apenas quatro estabelecimentos de pequeno porte e/ou em pequenas áreas, logo passa a ocupar extensões maiores, multiplicando em mais de dez, entre 1970 e 1975, a participação de Uberlândia na quantidade produzida na região. Embora tenha retraído sua expansão entre 1975 e 1980, retoma sua participação pós-1980, tendendo a uma reprodução do que ocorreu na região. Enquanto isso, reduziram-se as áreas de arroz e milho, mas com modernização dessas culturas, elevando a participação das quantidades mais do que as áreas. É possível atribuir isso ao "efeito-demonstração" provocado pela expansão da soja. Esse fenômeno é perfeitamente visível no caso do milho, um produto necessário na alimentação do gado e mais facilmente adaptável às áreas planas dos cerrados, onde a soja foi introduzida: embora as áreas de 1970 e 1985 sejam quase iguais, a quantidade produzida é bem diferente. No caso do arroz, a redução da área e do número de estabelecimentos produtores é notável, mas foram acompanhadas de significativa elevação do rendimento: de 830 kg/ha em 1970 para 1.028 em 1985. O caso do feijão também é ilustrativo e pode ser tido com antítese do fenômeno apontado: sua área e sua quantidade reduziram-se absoluta e relativamente, mas mesmo assim ocorreu ganho de rendimento (de 251 para 294 kg/ha). O café aumentou significativamente sua participação absoluta e relativa, ao contrário da laranja,

que teve a maior perda relativa. Assim, a diversificação da agricultura local foi um fenômeno evidente da modernização decorrente do impulso recebido via ação estatal.

TABELA 2.6

Uberlândia — Evolução das Principais Lavouras e Participação Regional (Triângulo Mineiro) — 1970-1985

LAVOURAS	1970			1975			1980			1985		
	Inf.	Área	Qtd.	Inf.	Área	Qtd.	Inf.	Área	Qtd.	Inf.	Área	Qtd.
Soja	4	18	7	11	1532	1644	16	2128	4285	46	8779	14969
%n/Rg.	5	0,7	0,4	4	5,6	5,2	2	2,6	3,1	4	5,6	5,8
Arroz	929	8960	7439	1013	9547	6873	493	4612	3971	516	5639	5798
%n/Rg.		3,5	3,1		3,9	4,1			3,4	2,9	5,7	6,2
Milho	830	5374	6802	908	6764	8023	486	3637	5818	638	5379	9825
%n/Rg.	3,5	2,0			3,8	3,1			2,7	2,2	3,8	3,6
Feijão	507	1313	329	471	845	244	218	371	118	153	293	86
%n/Rg.	13,9	11,9			32,0	33,2			11,6	8,0	7,6	2,5
Café	16	5	3	12	180	44	72	1089	1658	75	941	3334
%n/Rg.		1,9	1,9		20,1	7,5		8,2	8,6		6,6	10,1
Laranja	255	20711617		174	121	13040	492	187	11662	345	476	20365
%n/Rg.		40,4	31,2		21,5	23,5		5,2	7,2		5,7	4,1
Área dessas culturas		15877			18989			12024		2150		
		ha			ha			ha		7 ha		
% na área de lavouras		75,3			73,1			54,4		63,4		

Fonte: *Censos Agropecuários — IBGE.*

Nota: Quantidades em toneladas, exceto para laranja, em mil frutos.

Como argumentou um entrevistado, "o grande latifúndio percebeu a vantagem de aumentar a sua renda com essa agricultura", ou seja, com o que ele chamou de "profissionalização da agricultura ocorrida no final da década de 70 e início da de 80", em decorrência do ingresso de "agricultores profissionais" dos estados ao Sul. Evidentemente, isso pode ser feito não somente via exploração direta pelo proprietário, mas também com o recurso ao arrendamento, o que será comentado mais adiante.

Cabe observar que a modernização da agropecuária de Uberlândia veio se somar à sua importância como centro comercial, reforçando sua po-

sição como pólo urbano regional, marcado pela agroindustrialização. Entre os maiores beneficiados deste processo destacam-se os antigos proprietários fundiários que conseguiram reter suas terras, em todo ou em parte, aproveitando-se da apropriação prévia. Dada a velocidade e profundidade em que ocorreram as transformações — concentradas na década de 1970 —, muitas das terras agrícolas tornaram-se terras urbanas, com antigas fazendas passando a ficar situadas no perímetro urbano (fala-se de cinco fazendas que cercam o município), dado o vertiginoso processo de urbanização ocorrido, o que explica o fato de que a especulação com imóveis urbanos tenha se tornado um dos fenômenos mais perceptíveis do "progresso" de Uberlândia. Os dados abaixo evidenciam a intensidade da urbanização e o êxodo rural decorrente da modernização do "agro" de Uberlândia e região. Mostram que o referido município passou a abrigar mais de um quarto da população regional, tendo praticamente dobrado seu total de habitantes entre 1970 e 1980.

TABELA 2.7

Evolução da População de Uberlândia e do Triângulo Mineiro, 1960-1980

Anos	Uberlândia		Triângulo Mineiro		(A/B)
	Total (A)	% Urbana	Total (B)	% Urbana	
1960	87.678	83,4	525.861	51,9	16,7 %
1970	124.706	88,5	678.916	63,1	18,4 %
1980	241.180	96,2	893.678	81,1	27,0 %

Fonte: *Pessoa (1982p. 30) e Cavalini e Pessoa (1988, p.20).*

2.1.2.2 A integração à dinâmica capitalista, a flexibilização produtiva e o arrendamento na década de 80.

A partir do início dos anos 80 os preços das terras de Uberlândia e região já estavam em níveis bem mais elevados do que aqueles do princípio da década anterior. Como demonstra o gráfico apresentado anteriormente, os preços continuaram a oscilar, fazendo-o agora num movimento menos claramente ascendente. As terras que tiveram uma maior valorização foram justamente aquelas em que ocorreu a transformação produtiva mencionada, ou seja, as terras de campos e matas. Quanto às terras de pastagens não é possível maiores comentários, já que os dados não especificam se se tratam de "pastagens naturais" ou "plantadas". As terras de lavouras são as de

maiores níveis absolutos desde o início do período, constituindo-se nas áreas mais procuradas, mas ao mesmo tempo as menos disponíveis para venda. Assim, num curto período de tempo as alterações provocadas no uso das terras rurais de Uberlândia, em decorrência das políticas públicas e da "profissionalização" da agricultura local, tiveram como resultado a inserção desse ativo na dinâmica capitalista mais geral da economia brasileira, na perspectiva que tem sido defendida nesse trabalho.

Em outros termos, a modernização do "agro" ocorrida no período dos anos 70, com a conseqüente elevação dos preços das terras locais, evidenciam que estas assumiram — enquanto ativo — as dimensões produtiva e especulativa que já foram destacadas na análise geral. Contudo, cabe registrar que o "componente produtivo" foi destacado pelos entrevistados; não obstante, mencionaram a importância dos níveis de taxas de juros e de "ganhos" da poupança como fatores que passaram a afetar os preços das terras no período recente ("o valor da terra é alto quando os juros são baixos" ou "com juros maiores, os preços são menores"). Assim, tais preços passaram a estar mais diretamente remetidos a movimentos globais da economia. Isso não significa afirmar que tenha ocorrido uma completa mudança no quadro de proprietários, mas sim o reconhecimento de que tal ativo passou a ter seus preços mais sujeitos a variáveis que afetam também os preços de outros ativos. Além da lembrança da taxa de juros, vale mencionar o risco do negócio para o qual a propriedade é necessária (exemplo das condições de demanda e de preços dos bens agrícolas), e a política agrícola em geral. Ilustra esse movimento o fato de que, conforme ouvimos, o grupo ABC "não pretende mais comprar terras, dado o alto investimento e o custo do dinheiro(...)o caminho é a parceria, com pagamento em equivalente da produção agrícola". Evidentemente, isto não quer dizer que realmente o grupo não adquirirá mais áreas: depende da combinação dos fatores apontados.

Nessa perspectiva, é bastante ilustrativo o fato de que um técnico da Emater local tenha afirmado que as maiores altas localizadas de preços que ocorreram foram "em 1978 e em 1986", apontando como fatores causadores disso, respectivamente, "a comprovação da potencialidade do cerrado" e o "Plano Cruzado". Para ele, o impacto maior foi sobre os preços das terras de cerrados, já que "as terras de culturas o produtor não vende", sendo também "terras declivosas, de beira de rio, de difícil mecanização". As terras de cerrados e de campo são planas e totalmente mecanizáveis, utilizadas para a produção de milho e soja. São necessários altos gastos para a incorporação dessas terras à produção agrícola, fundamentalmente devido ao desmata-

mento em nível (dependendo do tipo de vegetação — "cerrado leve ou pesado") e à correção dos solos (calcareação e fosfatagem).

Ao longo da primeira metade dos anos 80 ocorrem poucas modificações na estrutura fundiária do município, mantendo-se a situação que já se desenhara no final dos 70. De fato, se entre 1970 e 1975 havia ocorrido uma elevação do índice de Gini de Uberlândia e do Triângulo, entre 1975 e 1980 tal índice decresce, passando de 0,765 para 0,716. O contrário ocorreu na região, já que no Triângulo o índice passou de 0,674 para 0,683, constituindo-se num indicador de que ainda tinham lugar modificações mais fortes na apropriação fundiária na região.

TABELA 2.8

Uberlândia — Estratos Dimensionais dos Estabelecimentos Rurais — 1970-1985

	1970	1975	1980	1985
Menos de 100 ha				
Área Total	33.641	29.945	23.963	26.918
Nº Estabelecimentos	1.022	1.112	702	760
Área Estab./Área Munic.	8,3	7,4	5,9	6,7
100 a menos de 1000 ha				
Área Total	168.462	151.994	159.080	175.817
Nº Estabelecimentos	524	504	525	584
Área Estab./Área Munic.	41,6	37,6	39,4	43,5
1000 e mais ha				
Área Total	129.032	177.558	143.965	141.394
Nº Estabelecimentos	74	93	65	59
Área Estab./Área Munic.	31,9	43,9	35,6	35,0

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

Como pode ser visto na tabela apresentada, diminuem o número e a área total dos maiores estabelecimentos após 1975, perdendo participação na área do município. Os menores reverterem a tendência de queda de seu número e de sua área total a partir de 1980. Os estabelecimentos intermediários passam a ser dominantes no final do período, com sua área total tendo uma significativa ampliação. A área média global que era de 204,4 ha em 1970, cresceu para 210,4 em 1975 e situou-se em 252,9 ha em 1980. O interessante é que se reduziram os grupos extremos, o que explica a referida

diminuição do índice de Gini, apesar da significativa elevação da área média. Em 1985 tal área situou-se em 243,2 ha, sinalizando uma convergência da estrutura fundiária para um posição mais estável em torno de estabelecimentos "médios".

As indicações são de que isso decorreu, fundamentalmente, da desagregação dos estabelecimentos maiores, seja devido a partilha por heranças, seja a desmembramentos para vendas, bem como junção dos diminutos estabelecimentos, dada a busca de uma área "mínima" adequada à exploração agrícola modernizada. Assim, é possível falar em um enrijecimento da estrutura fundiária de Uberlândia a partir dos anos 80, contrariamente aos impactos causados nessa mesma estrutura ao longo dos anos 70. Na entrevista com uma imobiliária especializada em terras rurais no município foi observado que "é muito difícil encontrar fazendas com mais de duzentos alqueires a venda em Uberlândia". Mencionando uma recuperação do mercado de imóveis rurais nos "últimos dois meses", o entrevistado afirmou que essa "retomada parece se dever à indefinição da economia brasileira".

Um levantamento de transações com propriedades rurais no município é apresentado na Tabela 2.9. Naturalmente, não se refere ao universo dos negócios, mas constitui clara evidência do predomínio de transações envolvendo áreas de menores dimensões, especialmente a partir da década de 1980. Esse mesmo levantamento demonstrou que a maioria dos negócios envolveu áreas anteriormente desmembradas de propriedades maiores, muitas vezes referentes a partilhas de herança, aparecendo como adquirentes comerciantes locais e, em menor número, agricultores vindos de fora da região.

TABELA 2.9

Uberlândia — Distribuição de Casos de Transações com Propriedades Rurais — 1976-1991

Anos	Estratificação das Áreas Transacionadas (em ha)				
	Até 100	101-500	501-1000	1001-2000	2001 e mais
1976-80	299	113	21	10	3
1981-85	191	42	7	2	0
1986-90	157	39	6	1	0
1991	14	2	0	0	0
Totais	661	196	34	13	

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia.

Como já comentado, a produção agropecuária de Uberlândia viveu um processo de diversificação a partir de 1970, tendo sido a soja a cultura a marcar esse processo. Ela passou a dividir com o milho e o arroz, as duas outras lavouras mais importantes do município, o espaço dedicado à agricultura no mesmo. Contudo, a pecuária continuou sendo uma importante atividade econômica, cuja marca foi a sua modernização, já demonstrada na tabela 2.5, com a grande expansão das "pastagens artificiais" ocorrida na segunda metade dos 70. O que marcou a primeira metade dos 80 foi a expansão das lavouras temporárias, especialmente daquela oleaginosa, como pode ser visto nas tabelas 2.5 e 2.6. Isso interagiu com o avanço das atividades de processamento agroindustrial do município, já que em 1986 a Cargill instalou uma fábrica de esmagamento de soja, tendo em 1990 ampliado as instalações para processamento de milho. Tais bens são adquiridos na própria região do Triângulo, na do Alto Paranaíba e no sul de Goiás. Por outro lado, cabe mencionar que a Granja Rezende tem, desde 1989, uma fábrica pronta de processamento de soja, para produção de farelo e de óleo. Contudo, tal unidade, "avaliada em 1992 por US\$ 50 milhões" ainda não entrou em operação, "por razões conjunturais", segundo o entrevistado.

Assim, é possível simbolizar a ocupação recente do espaço agrário de Uberlândia pelo "binômio gado-soja", assentado numa consolidação/estabilização da estrutura fundiária e nos altos preços das terras pós-1975. A tabela a seguir traz um quadro da ocupação do solo num momento mais recente (pós-Censo), sem, contudo, um detalhamento maior.

TABELA 2.10

Uberlândia — Categorias de Ocupação e Uso do Solo — 1988

Categorias	Área em ha	%
Mata	6.423	1,6
Cerrado	34.340	8,5
Campo hidromórfico	26.987	6,7
Reflorestamento (pinus e eucalipto)	35.027	8,7
Pastagem	221.230	54,8
Culturas temporárias	62.782	15,5
Culturas perenes	970	0,2
Área urbana e de uso misto	16.200	4,0
TOTAIS	403.959	100,0

Fonte: Lima et al. (1989, p. 140).

Uma comparação desses dados com os da Tabela 2.4 mostra que as áreas de vegetação natural diminuíram sua participação na área do município de 43,6% para 16,8%, entre 1979 e 1988. As áreas dedicadas à pecuária, agora sob o título genérico de pastagem, ainda absorviam mais da metade da extensão territorial referida. A área urbana novamente dobrou, constituindo-se em outra evidência do processo de urbanização em curso. Assim, constata-se que o processo de transformação produtiva continuou em ritmo acelerado nos anos 80.

Contudo, o que marca esse período é o que pode ser denominado de "flexibilização" da produção agropecuária de Uberlândia. Em primeiro lugar, porque há o predomínio de culturas temporárias. Em segundo lugar porque isso pode ser feito com o recurso ao arrendamento, com a particularidade de que as áreas arrendadas podem voltar a ser destinadas à pecuária pelos seus proprietários. Antes de entrar nesse aspecto, cabe apresentar os dados censitários sobre a condição do produtor.

TABELA 2.11
Uberlândia — Condição do Produtor — 1970-1985

Anos	Proprietário		Arrendatário		Parceiro		Ocupante	
	Inf.	Área	Inf.	Área	Inf.	Área	Inf.	Área
1970	1123	284466	251	25467	149	5534	97	15667
1975	1148	337588	173	6456	295	4444	93	11011
1980	1059	314653	105	7144	54	326	75	4888
1985	1122	319988	159	12523	58	479	76	11145

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

Como pode ser visto nos dados que acabam de ser apresentados, depois de um recuo inicial, a prática do arrendamento voltou a expandir-se, constituindo-se num importante mecanismo da produção agropecuária nos anos oitenta. Como a pesquisa de campo indicou, o recurso ao arrendamento passou a ser bastante interessante ao proprietário que quer elevar a renda de suas áreas sem ter que despender recursos na incorporação destas à produção agrícola modernizada, especialmente quando se tem em conta o que já foi observado quanto às necessidades do investimento para que suas terras se tornem produtivas. Por outro lado, para os produtores arrendatários, dados os altos preços das terras vigentes no período recente, tal possibilidade significa a alternativa para o acesso à produção.

Na segunda metade dos anos 80 ampliou-se sobremaneira a prática do arrendamento em Uberlândia, em virtude da criação do Programa de Arrendamento de Terras pela prefeitura local. Contudo, cabe mencionar que isso enfrentou dificuldades de origem política. Em entrevista com o secretário de Agricultura, Indústria e Comércio que criou o programa em 1986, aproveitando a experiência de Uberaba, foi possível constatar que o arrendamento enfrentou obstáculos até final de 1988. Eram duas as "incertezas" de natureza política: uma tinha vínculos com a questão do poder local, já que tudo indica que houve resistência do Sindicato Rural em "aderir" ao programa criado pela corrente política à qual se fazia oposição. Evidentemente, este motivo jamais é assumido ou explicitado claramente.

A outra incerteza advinha da questão mais geral, relacionada à confecção da nova Constituição. Havia o receio de que fossem criados embaços ao "livre arbítrio" do direito de propriedade, o que não se restringia ao caso em questão. Tal problemática foi expressa em correspondência entre a prefeitura e o Sindicato Rural de Uberlândia. Em 1989, as questões políticas estavam resolvidas: a local, pela vitória nas urnas da força política que controlava (e controla) o Sindicato Rural local. A nacional, pela definição contida na nova Carta Magna. Assim, a área arrendada ganhou um significativo impulso — pós-1989, como demonstra a tabela a seguir. Evidentemente, nem todos os contratos de arrendamento feitos no município passam pelo PAT.

TABELA 2.12
Relação das Áreas Arrendadas pelo Programa de Arrendamento de Terras de Uberlândia — 1986-1992

Anos	Contratos	Área Arrendada
1986	03	500 ha
1987	11	2.588 ha
1988	21	2.900 ha
1989	49	18.509 ha
1990	06	2.100 ha
1991	07	2.793 ha
1992 (até novembro)	02	160 ha

Fonte: Prefeitura de Uberlândia.



Assim, o recurso ao arrendamento tem permitido manter a apropriação das terras locais sem maiores alterações, já que os preços vigentes tornam praticamente impossível a sua aquisição por parte de agentes econômicos que chegam à região, mesmo aqueles capitalizados, os quais se defrontam com uma situação específica: se optam pela compra de áreas ainda a serem incorporadas à produção agrícola (cerrados e campos restantes), ficam sem os recursos necessários aos gastos iniciais de "preparação" de tais áreas (desmatamento, correção do solo, etc.).

Por outro lado, o arrendamento tem sido praticado por meio de contratos que prevêm, cada vez mais, a "reversão" das terras arrendadas à pecuária, pois que, depois de terem sido preparadas para lavouras (desmatadas, solos corrigidos, etc.), são facilmente transformadas em "pastagens plantadas", findos os contratos, já que os proprietários aproveitam as mesmas para ampliarem as suas áreas de "pecuária melhorada".

2.2 O Mercado de Terras de Araguaína e Guaraí

2.2.1 Breve Histórico da Região e a Importância dos Programas Governamentais

Os municípios de Araguaína e Guaraí, este localizado a 200 km ao sul daquele, na região centro-norte do antigo estado de Goiás, atualmente na área central do estado de Tocantins, foram ocupados no pós-Guerra por famílias de camponeses e de pequenos agricultores oriundas das regiões de Carolina e Filadélfia, situadas às margens do rio Tocantins, no estado do Maranhão.

Esta ocupação não foi acompanhada da regularização fundiária, ficando a grande maioria dos ocupantes sem títulos de propriedade das áreas. Deve-se mencionar que a maior parte deles era analfabeta e apresentava apenas registro de identificação nos órgãos policiais. Evidentemente, há associação entre esses dois aspectos, mas o que se deve destacar é que as terras locais estavam praticamente fora do processo de produção mercantil da economia brasileira. Nesse sentido é que se pode afirmar que elas representaram, na mencionada ocupação, uma "frente de subsistência ou camponesa", conforme a apropriada tipologia de Mueller (1990, p. 50). Essa situação começa a se alterar no início dos anos 60, com a abertura da Belém-Brasília,

em decorrência da ocupação do espaço interior do território brasileiro, consubstanciada na construção da nova capital.

Contudo, é a partir da segunda metade daquela década e mais intensamente no início da seguinte que a região dos citados municípios passa por transformações significativas, especialmente quanto à apropriação das terras. Como se sabe, parte de tal região é, pode-se afirmar, componente da Amazônia, e parte é formada por áreas do cerrado. Contudo, por estar bem mais distante do núcleo dinâmico da economia brasileira, ao contrário do Triângulo Mineiro, conforme tratado na parte anterior, tal área viveu um processo específico, cuja marca característica foi a "luta pela terra". Como se sabe, uma luta de desiguais.

Nesse contexto novamente deve ser destacada a ação do Estado. Em primeiro lugar, porque colocou nas mãos de agentes econômicos privilegiados os recursos financeiros que permitiram uma brutal alteração na "apropriação" das terras. Explicam-se as aspas: quando as áreas em disputa já eram ocupadas, aqueles agentes usaram todos os meios disponíveis para alterarem a seu favor a situação encontrada; quando as terras eram as chamadas "devolutas", o Estado as distribuiu de maneira extremamente desigual. Em segundo lugar, porque realizou investimentos na infra-estrutura econômica, notadamente vias de comunicação, que potencializaram a valorização de tais terras. Este processo já se encontra devidamente registrado na literatura sobre a história sócio-econômica e política do Brasil, cabendo apenas destacar seus elementos principais.

Quanto aos recursos financeiros colocados à disposição dos agentes privados, cabe lembrar a importância do Proterra, cujo sugestivo título era "Programa de Redistribuição de Terras e Estímulo à Agroindústria do Norte e Nordeste", criado em 1971, e que "estabeleceu linhas especiais de crédito para a aquisição de terras, entre outros fins, para a constituição de projetos de colonização particulares" [Mueller (1990, p. 59)]. Como este mesmo autor aponta, empresas e cooperativas puderam assim ter acesso a áreas de terras bem maiores do que aquelas que realmente necessitavam para tais projetos e em condições por demais privilegiadas.

Assim, agentes do sul do país (e do exterior, especialmente norte-americanos) passaram a ser proprietários de áreas anteriormente ocupadas por antigos moradores locais, os quais foram expulsos e/ou venderam seus domínios por preços extremamente baixos. A inexistência da titulação legal foi usada em benefício dos mais privilegiados. Uma CPI da Câmara dos De-

putados, constituída em 1976 e destinada "a investigar as atividades ligadas ao sistema fundiário em todo território nacional" evidenciou muito bem como juizes locais e políticos (notadamente deputados federais) agiram em conluio ou não para tirarem proveito de tal situação. De outro modo, a ação de grileiros e prepostos diversos chegou à eliminação sumária dos que resistiram [(Ver "Comissão Parlamentar de Inquérito Destinada...", Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas, 13/06/79, mimeo, 168 p.)]. Cabe observar que antes dessa, uma outra CPI havia sido constituída em 1968 "para apurar a venda de terras a estrangeiros", sendo que neste ano "já eram bastante largas as extensões de terras griladas ou compradas por estrangeiros, e brasileiros associados com estrangeiros" [Ianni (1986, pp. 100-101)].

Além do crédito barato e das práticas referidas, que contaram com o apoio implícito e/ou explícito dos poderes instituídos — quando não levadas a efeito pelos próprios representantes destes — os agentes econômicos que penetraram na região beneficiaram-se também do programa de incentivos fiscais, criado pela Lei nº 3.174, de 24/10/1966, a qual "facultou a empresas registradas no Brasil a redução de até 50% do Imposto de Renda devido, desde que aplicados, com uma contrapartida idêntica, em empreendimentos considerados de interesse para o desenvolvimento da região" [Mueller (1990, p. 68)]. Bem, como outros pesquisadores já demonstraram, muitos de tais projetos deixaram de contribuir para o "desenvolvimento da região", pelo simples fato de que nem sequer se tornaram realidade. Na maioria das vezes, a pecuária superextensiva foi (e tem sido) seu principal resultado.

Quanto à infra-estrutura, destaca-se a construção de rodovias e, especialmente para os municípios aqui referidos, o asfaltamento da Belém-Brasília em 1971. Como escreveu Ianni (1986, p. 60), "desenvolveu-se o sistema de transportes e comunicações, de modo a tornar as atividades econômicas e políticas da região independentes (ou pouco dependentes) do sistema fluvial". Enquanto área limítrofe da Amazônia, os espaços geográficos dos municípios podem ser tidos como exemplos específicos da rápida e conflituosa incorporação de terras ao processo de produção e circulação mercantil no Brasil, com a conseqüente valorização das mesmas.

Portanto, a partir da segunda metade da década de 1960 as terras da região constituíram-se, na tipologia apresentada por Mueller (1990, p. 50), em "frentes de agricultura comercial", combinadas com "frentes especulativas". As primeiras porque "foram impulsionadas pelo crescimento dos mer-

cados do núcleo dinâmico da economia, e tornadas viáveis pela disponibilidade de terras com um bom potencial agropecuário e por políticas públicas concretas — facilitando o acesso à terra; de construção e melhoria da infra-estrutura; de subsídio ao custo de combustível para possibilitar o escoamento da produção; de geração de tecnologias apropriadas; de crédito favorecido e de preços mínimos em condições especiais, entre outras".

As segundas, muitas vezes não dissociáveis das "frentes de pecuária extensiva e rudimentar", porque tiveram nos programas e subsídios governamentais seu suporte, caracterizando-se "pela formação de empreendimentos agropecuários extensos, de cunho essencialmente especulativo. A disponibilidade de terras públicas livres, ou de terras ocupadas mas que puderam ser açambarcadas, e o funcionamento de mercado de terras, foram básicos para a constituição dessas frentes".

Na verdade, como tem sido argumentado, é a própria ação do Estado que, na maioria das vezes, por meio de suas políticas gerais e/ou específicas, "cria", ou "organiza" um mercado de terras. Evidentemente, os efeitos e os movimentos concretos não são necessariamente os mesmos e tampouco homogêneos em todos os espaços agrários de uma mesma região. Na parte a seguir serão apontadas as especificidades dos mercados de terras dos municípios mencionados.

Após este processo de desenvolvimento mais ou menos comum do conjunto da região, nos anos 80 ocorrem modificações importantes na política agrícola e na estratégia das empresas processadoras de grãos, que vão afetar de forma diferenciada a região.

No que se refere à política agrícola, a primeira mudança mais geral consiste na substituição da prioridade de intervenção junto ao setor por meio da Política de Crédito Subsidiado por uma Política de Garantia de Preços Mínimos que incentivasse a produção de grãos. A substituição se deu por meio do estabelecimento de taxas de juros reais para o financiamento e na diminuição nos recursos para o crédito, bem como no estabelecimento de preços mínimos relativamente elevados para o financiamento e para aquisições.

A outra mudança, que afeta diretamente a região, consistiu no estabelecimento (em 1981) de um preço mínimo único adequado para as regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste. Este novo preço mínimo fez com que ocorresse um grande movimento de plantio de grãos na região Centro-Oeste. Na me-

dida em que a lucratividade (exceto o transporte) dos produtores da fronteira são equivalentes aos do Sudeste,¹ e que o governo por meio das AGF's adquiriu na própria região a produção com um preço mínimo compensador, houve um crescimento das vendas ao governo.² Além disso, houve uma diminuição dos incentivos fiscais para projetos na região amazônica.

A estratégia das agroindústrias de deslocarem suas plantas processadoras de óleos para o cerrado central é decorrente das possibilidades de ganhos com os grãos que atingem elevados níveis de produtividade nestas regiões em decorrência das inovações tecnológicas que viabilizaram o uso do cerrado. Um aspecto importante a destacar é que, segundo Belik (1992), as cooperativas e agroindústrias tiveram acesso aos recursos do EGF no início dos anos 80,³ o que deve ter exercido influência ou até ter estimulado a instalação de unidades agroindustriais processadoras na região.

No município de Araguaína persiste a estrutura anterior, implantada principalmente pelos sulistas, a partir dos anos 70, mas com redução das aquisições de terras e do desmatamento.⁴ E os projetos de pecuária já instalados persistiram fazendo com que o município se transformasse no pólo pecuário da região. As terras de cerrado, que *grosso modo* localizam-se a leste da rodovia Belém-Brasília, permanecem em mãos de locais (conforme referido, oriundos do Maranhão), sendo utilizada apenas para agricultura de subsistência.

No município de Guaraí as conseqüências da política agrícola serão mais claramente sentidas, na medida em que nos anos 80 ocorreu a entrada de agricultores propriamente ditos do sul do país, aproveitando-se dos baixos preços das terras locais naquele momento.

1 Segundo Salim (1986, p. 325), os maiores custos de produção no cerrado, fundamentalmente com investimentos, são normalmente mais que compensados pelos elevados rendimentos físicos e pelos baixos preços da terra na região.

2 Para maiores detalhes sobre a importância da política de garantia de preços mínimos para a expansão da produção de grãos na região Centro-Oeste, ver Delgado (1989). Castro e Fonseca (1992) defendem a idéia de que a política de preços mínimos, apesar de importante, não foi essencial para a expansão das agroindústrias processadoras na região.

3 Esta posição não é compartilhada por Castro e Fonseca (1992), que afirmam que apenas os agricultores tinham acesso à política de preços mínimos.

4 Alguns técnicos ligados ao governo federal informaram que implantação de legislação do Ibama em 1990, estipulando que 50% de qualquer propriedade deve ser composta de matas, reduziu o desmatamento. As evidências obtidas junto aos proprietários são de que o fim da crise, associada com uma disponibilidade de recursos creditícios, ocasionará o desmatamento de novas áreas, ultrapassando aquele limite legal, pois os órgãos competentes não têm condições de fiscalizar.

Este município, que não havia sofrido entrada tão intensa de sulistas nos anos 70, manteve a estrutura convencional com o plantio de arroz, pecuária, e alguma produção de subsistência. Do ponto de vista legal, as entrevistas no cartório local e realizadas junto aos agricultores indicam que as terras negociadas não apresentavam problemas. Aquelas que ainda apresentam problemas de legalização são encontradas nas regiões mais distantes das estradas, basicamente a leste de Guaraí. Isto decorre tanto da ação do Grupo Executivo de Terras do Araguaia — Tocantins (Getat) quanto do Incra, que atuaram intensamente nos anos 70 legalizando as propriedades das terras. Como se pode perceber na pesquisa de campo, tanto em Guaraí quanto em Araguaína, a totalidade dos entrevistados compraram terras de agricultores locais que tinham a documentação adequada.

A partir dos anos 80, os problemas de escassez de terras no Sul e os baixos preços das terras na fronteira fizeram com que muitos agricultores daquela região procurassem terras nas áreas de cerrados do Centro-Oeste e Nordeste, além das terras de diferentes tipos na região Norte propriamente dita.

A possibilidade de utilização do cerrado foi viabilizada pelo desenvolvimento de variedades adaptadas e das adequadas técnicas de adubação e calagem ainda na segunda metade dos anos 70, conforme já mencionado na parte anterior. Esta possibilidade alterou substancialmente o movimento dos que deixavam o sul do país. Regiões já ocupadas (por exemplo, o Triângulo Mineiro), mas com terras de cerrado subutilizadas receberam agricultores que ajudaram no melhor aproveitamento dos solos.

No município de Guaraí, as entrevistas junto aos produtores indicaram que os mesmos vieram basicamente com o objetivo de se estabelecerem enquanto produtores agrícolas, fazendo com que passassem a produzir grãos, redundando no crescimento da produção no final dos anos 80.

A expansão da soja em Guaraí e em outras regiões do Centro-Oeste e Norte, na década de 80, se fez possível pela disponibilidade de recursos, para empréstimos com juros acessíveis e aquisições do governo federal da política de preços mínimos. A Tabela 2.13 mostra que as aquisições feitas pelo Governo Federal na região Centro-Oeste foram bastante significativas quando comparadas com a produção local dos principais grãos.

TABELA 2.13

Participação das Aquisições do Governo Federal (AGF) no Total Produzido na Região Centro-Oeste (%)

Anos	Arroz	Milho	Soja
1980	5,6	0,0	0,1
1981	28,4	2,1	0,0
1982	26,1	48,2	0,0
1983	19,9	18,5	0,0
1984	21,9	2,4	0,0
1985	47,8	43,1	11,5
1986	53,1	55,1	8,0
1987	67,8	61,6	5,0
1988	50,4	24,0	0,0

Fonte: Delgado (1989).

Segundo os "gaúchos" entrevistados em Guaraí, era fundamental, na procura de terras baratas na fronteira, encontrar e estabelecer-se em municípios onde houvesse uma agência do Banco do Brasil, pois sem isso entendiam impossível sustentarem-se enquanto produtores de soja e arroz de sequeiro. Isso reforça o mencionado papel da política governamental nos anos 80. Contudo, a partir de 1989 tal política passa a sofrer a mesma redução de recursos imposta aos demais setores econômicos.⁵ No início dos anos 90, o governo Collor recém-empossado retirou a prioridade que a política de garantia dos preços mínimos tinha nos anos 80, procurando reestabelecer a importância da política de crédito rural. Mas a prioridade de combate à inflação, por meio da política de estabilização, fez com que o setor se ressentisse da insuficiência dos recursos de crédito e da elevação das taxas juros. O fato de os preços agrícolas não acompanharem as taxas de juros, somado à indefinição da política agrícola em geral, fez com que uma boa parte dos produtores, principalmente da fronteira agrícola, ficassem inadimplentes junto aos bancos.

Este conjunto de problemas da política agrícola e as expectativas pessimistas em relação ao futuro da economia brasileira tem feito com que se estanque o movimento de busca de terras baratas nas regiões de fronteira. Além disso, muitos dos agricultores que para lá se dirigiram estão em situa-

⁵ Segundo Gasques e Villa Verde (1992), a queda dos recursos totais e efetivos do Tesouro para a agricultura entre 1988 e 1989 foram, respectivamente, da ordem de 32% e 0,7%.

ção bastante crítica, sinalizando inclusive na direção de uma importante redução na área plantada.

Em consequência deste processo, a "agricultura de fronteira", produtora de grãos, segundo pode ser percebido nas entrevistas, encontra-se em crise, apresentando uma grande queda na área plantada para esta safra.

Isto acarretou uma grande queda no preço das terras e deslocou mais agricultores para a pecuária, uma exploração que, além de ter seus preços praticamente indexados, tem custos extremamente diminutos, pela baixa utilização de mão-de-obra.

2.2.3 A Dinâmica Econômica Recente da Região

A dinâmica econômica do município de Araguaína, a partir da estabilização do movimento de entrada de novos adquirentes de terras, nos anos 80, continuou a se basear na pecuária de corte extensiva. Os pecuaristas de Araguaína basicamente fazem a engorda, adquirindo o boi magro em leilões de pecuarista oriundos do Pará e do sul do estado de Tocantins. É no Nordeste que se encontram os principais compradores dos bois da região de Araguaína.

Este tipo de ocupação fez com que Araguaína se transformasse no maior pólo bovino da região.⁶ A Tabela 2.14 atesta a importância da pecuária na região por meio do grande crescimento do número e da área dos estabelecimentos que declaram ter atividade principal na pecuária. Este fato confirma as informações obtidas junto aos proprietários entrevistados de que a ocupação neste município, feita pelos sulistas, era voltada diretamente para a pecuária.

TABELA 2.14

Participação por Classe de Atividade dos Estabelecimentos e de sua Área no Total. Município de Araguaína (TO) (%)

Anos	Agricultura		Pecuária		Agropecuária	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
1975	54.8	17.5	35.7	76.9	8.7	5.4
1980	39.8	4.9	52.8	91.3	3.8	1.0
1985	23.4	5.6	72.6	92.8	1.6	0.8

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

⁶ O efetivo bovino do município de Araguaína, segundo o Censo Agropecuário de 1985, era de 423.844 cabeças.

A Tabela 2.15 mostra que a participação das lavouras temporárias, permanentes e as pastagens naturais na área total dos estabelecimentos manteve-se relativamente baixa ao longo de todo o período. O grande crescimento da participação das pastagens plantadas conjuntamente com a redução da participação dos outros indica que, ainda no final dos anos 70, os recursos creditícios, apesar de menores, foram intensamente utilizados para a plantação de pastos em substituição às matas naturais. O desmatamento para a ocupação com pastos sofreu uma queda significativa nos anos 80 em função da diminuição dos recursos do crédito rural e da elevação de suas taxas de juros.⁷

TABELA 2.15

Distribuição da Utilização das Terras dos Estabelecimentos Agropecuários, Araguaína (TO) (%)

Anos	Lav.Perm.	Lav.Temp(a)	Past.Nat.	Past.Plant.	Outros(b)
1970	0.5	3.9	6.7	21.4	67.4
1975	0.8	2.6	4.8	27.2	64.6
1980	0.3	4.0	6.5	42.2	47.0
1985	0.1	2.1	4.9	55.6	37.3

(a)Engloba as áreas de lavoura temporária em descanso.

(b)Engloba matas e florestas naturais e plantadas e as terras produtivas não utilizadas.

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

Em Guarai, por outro lado, apesar de ter ocorrido elevação da participação dos que declaram ter como atividade principal a pecuária, observa-se pela Tabela 2.16, que isso ainda é bem menor do que em Araguaína. O crescimento da participação da pecuária em Guarai acompanha o processo de pecuarização próprio da ocupação da fronteira. O mais elevado grau de modernização da pecuária de Araguaína, e de seu caráter mais intensivo, pode ser percebido pela comparação das Tabelas 2.15 e 2.17, onde se verifica uma maior participação da utilização das pastagens plantadas neste mu-

7 As entrevistas indicaram que a disponibilidade de recursos do crédito rural com juros estáveis faria crescer significativamente o desmatamento da região. Segundo os mesmos entrevistados, apenas a perspectiva de retomada do crescimento econômico levaria à ampliação da capacidade produtiva com a ampliação dos pastos plantados, o que por sua vez acarretaria um incremento no desmatamento.

nicipio. A Tabela 2.17 mostra também que há uma tendência maior em Guarai do que em Araguaína de substituir pastagens naturais por pastagens plantadas, na medida em que o crescimento das pastagens plantadas nos anos 80 se fez com a diminuição das pastagens naturais., enquanto em Araguaína o crescimento das pastagens naturais ocorreu a partir da diminuição das outras áreas. O município de Guarai apresenta uma diferença marcante na declaração da atividade principal nos estabelecimentos: mais de 20% da área dos estabelecimentos são dedicados à agricultura, enquanto em Araguaína apenas 5% da área é utilizada. A Tabela 2.17 mostra também que a utilização das terras com lavouras temporárias é maior em Guarai e vem apresentando crescimento ao longo do período.

TABELA 2.16

Participação por Classe de Atividade dos Estabelecimentos e de sua Área no Total, Município de Guarai (TO) (%)

Anos	Agricultura		Pecuária		Agropecuária	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
1975	54.4	38.1	44.4	60.9	1.0	1.0
1980	36.1	27.2	57.6	66.6	4.9	3.3
1985	35.5	21.2	59.5	75.5	2.9	2.5

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

TABELA 2.17

Distribuição da Utilização das Terras dos Estabelecimentos Agropecuários, Guarai (TO) (%)

Anos	Lav.Perm.	Lav.Temp.(a)	Past.Nat.	Past.Plant.	Outros(b)
1970	0.2	1.7	48.8	6.9	42.28
1975	0.1	2.6	4.0	14.1	39.19
1980	1.2	3.8	52.1	14.9	28.08
1985	0.4	5.8	37.0	26.2	30.60

(a) Engloba as áreas de lavoura temporária em descanso.

(b) Engloba matas e florestas naturais e plantadas e as terras produtivas não utilizadas.

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

2.2.4 A Estrutura Fundiária e a Dinâmica do Mercado de Terras da Região

Como já foi apontado os dois municípios apresentaram dinâmicas econômicas muito diferenciadas, mas é na evolução da estrutura fundiária que se vai perceber melhor esta distinção. Convém, antes da análise particular, evidenciar pela Tabela 2.18, que a área geográfica que deu origem ao estado de Tocantins, desmembrado do antigo Goiás, apresentava em 1985 uma participação dos grandes imóveis maior do que o do atual Goiás. Os imóveis com mais de 10 mil ha do atual estado de Tocantins somam mais da metade (55,9%) e ocupam 74,1% da área deste tipo de imóvel no total do antigo Goiás. Isto é, a ocupação da fronteira mais avançada (Tocantins) já se deu por meio da instalação de propriedades maiores. Merece destaque as diferenças das áreas ocupadas por estes grandes imóveis em Tocantins: tanto as pessoas jurídicas quanto as físicas têm mais de 70% da área do total do "velho" Goiás. Percebe-se, pela mesma tabela, que a maior participação de pessoas jurídicas⁸ com grandes propriedades também ocorre em Tocantins, indicando que a ocupação por meio de empreendimentos organizados se fez mais presente em Tocantins do que em Goiás.

TABELA 2.18

Proprietários com Imóveis de mais de 10.000 Hectares, Número e Área, nos Estados de Goiás e Tocantins — 1985

	Tocantins		Goiás		Velho Goiás
	%	Nº	Nº	%	Total
Nº Proprietários	204	55.9	161	44.1	365
Área (1000 ha)	9.059,0	74.1	3.171,6	25.9	12.230,6
PESSOA JURÍDICA					
Nº Proprietários	40	56.3	31	43.7	71
Área (1000 ha)	2.213,9	70.4	931,3	29.6	3.145,2
PESSOA FÍSICA					
Nº Proprietários	164	55.8	130	44.2	294
Área (1000 ha)	6.845,1	75.3	2.240,3	24.7	9.085,3

Fonte: Incra — 1985.

⁸ A participação de pessoas jurídicas em Tocantins é bastante elevada quando comparada com a região de Araçatuba, onde 6,0% das compras de terras foram feitas por pessoas jurídicas no período de 1976 a 1989.

A ocupação de Araguaína, baseada na grande propriedade com pecuária de corte, fez com que a estrutura fundiária do município apresentasse, ao longo dos anos 70 e 80, um intenso processo de concentração da propriedade da terra, como pode ser evidenciado na Tabela 2.19. Cabe ressaltar que o processo de concentração da terra ocorreu em termos absolutos, ao longo dos anos 70, com incremento da participação, em termos de área, dos grandes estabelecimentos, assim como com a diminuição dos pequenos e médios estabelecimentos. Como indicado nos anos 80, com o fim do Proterra e do crédito rural subsidiado, este processo se arrefeceu, diminuindo a intensidade da concentração das terras.

A Tabela 2.19 reforça as idéias presentes na Tabela 2.18 ao evidenciar que enquanto em Araguaína⁹ são nove os grandes proprietários, dois dos quais (22%) pessoas jurídicas, em Guarai não há nenhuma destas grandes propriedades. Esta informação atesta uma vez mais as diferenças entre os dois municípios, mostrando como os diferentes processos de ocupação fizeram com que houvesse uma concentração da propriedade substancialmente maior em Araguaína do que em Guarai.

TABELA 2.19

Proprietários com mais de 10.000 Ha e suas Respectivas Áreas, Município de Araguaína (TO), 1985

Nome	Área (Ha)
Ary Ribeiro Valadão	13.105,20
Florença S.A. Part. e Empreendimentos	12.000,00
Gerson Spindola Carneiro	14.224,90
Goiano Borges Teixeira	12.035,80
Jorge Elias Abrão	11.458,50
Jose Nascimento Caixeta	13.875,60
Manoel Reverendo Junqueira	15.847,60
Novos Horizontes Agropecuária S.A	12.500,00
Raul Mariano Alves e Outro	48.400,00

Fonte: Incra — 1985.

⁹ Estas informações se referem ao município em 1985. Em 1992 houve uma redivisão do município de Araguaína, que assim perdeu a maior parte de suas áreas agrícolas.

TABELA 2.20

Participação do Número e da Área dos Estabelecimentos Agropecuários por Grupos de Área no Total do Município de Araguaína (TO) (%)

Anos	Até 100 Ha		100 a -1000 Ha		1000 a Mais	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
1970	77.5	12.7	20.5	36.4	2.0	51.0
1975	58.1	6.0	36.3	29.6	5.6	64.3
1980	56.6	2.8	32.9	20.5	10.1	76.7
1985	38.5	2.1	45.1	21.8	16.3	76.1

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

A comparação dos dados do município de Araguaína com os de Guaraí, da Tabela 2.21, mostra que uma diferença entre os municípios é que neste último a estrutura fundiária se alterou menos. Até 1980 há uma diminuição da participação dos pequenos (até 100) e médios (100 a 1000 ha) estabelecimentos em número e área e um crescimento dos grandes estabelecimentos. A partir de 1980, fundamentalmente com a diminuição dos recursos para a política de crédito rural a participação das pequenas e médias volta a se elevar com o declínio das grandes.

TABELA 2.21

Participação do Número e da Área dos Estabelecimentos Agropecuários por Grupos de Área no Total do Município de Guaraí (TO) (%)

Anos	Até 100		100 A -100		1000 Ha a Mais	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
1970	35.0	6.6	61.4	64.4	3.6	29.0
1975	32.9	6.0	62.8	62.7	4.3	31.3
1980	38.2	5.9	55.9	48.1	5.9	46.0
1985	44.2	8.0	52.6	56.6	3.2	35.4

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

A partir deste conjunto pode-se perceber que as dinâmicas dos mercados de terras apresentam diferenças marcantes entre os municípios de Araguaína e Guaraí. A própria pesquisa de campo indicou isso na pergunta referente às razões da vinda para a região: os que se dirigiram a Araguaína, a partir dos anos 70, tinham como objetivo a utilização do crédito farto e subsidiado para comprar terras baratas, desmatá-las e se estabelecerem com projetos de pecuária, e ainda se beneficiando dos incentivos fiscais. Enquanto os "gaúchos" que se dirigiram a Guaraí, nos anos 80, o fizeram com o objetivo de conseguir uma área maior do que a que possuíam na região de origem para o cultivo de grãos.¹⁰

Estas diferenças também se refletem no número de negócios e no tipo de comprador de terras agrícolas efetuadas na região, expressas nas Tabelas 2.22 e 2.23. A primeira diferença marcante diz respeito ao tipo de comprador: enquanto em Araguaína 5% das propriedades adquiridas nos anos 80 eram de pessoas jurídicas, em Guaraí as compras foram efetuadas apenas por pessoas físicas. Neste mesmo período a diferença entre os tamanhos das propriedades adquiridas existiu mas não foi expressiva; em Araguaína e em Guaraí as compras de propriedades de menos de 500 ha compradas eram respectivamente 83,3% e 89,5%. Isto decorre do fato de que as aquisições de grandes propriedades, em Araguaína, foram efetuadas basicamente nos anos 60 e 70.

TABELA 2.22

Média de Imóveis Negociados por Período segundo Estratos de Área (ha), Município de Araguaína, 1980/90

Anos	0/100	100/500	500/1000	+1000	Total	P.Jur.
1980/83	113	109	39	22	283	16
1984/86	177	119	27	18	341	11
1987/90	103	81	20	11	215	12
% Total	46.4	37.0	10.6	6.1	100	4.8

Fonte: Cartório de Registros de Imóveis de Araguaína.

¹⁰ A própria amostra aleatória de Araguaína compôs-se apenas de grandes pecuaristas vindos da região Sul, que contam com mais de uma propriedade. Todos vieram com o objetivo de se estabelecer como pecuaristas, muitas vezes mantendo as terras no local de origem. Enquanto que os "gaúchos" entrantes em Guaraí já o fizeram com o objetivo de se estabelecer na região, normalmente vendendo as terras no Sul.

TABELA 2.23

Média de Imóveis Negociados por Período segundo Estratos de Área (ha), Município de Guaraí, 1980/90

Anos	0/100	100/500	500/1000	+1000	Total	P.Jur.
1980/83	48	42	6	3	98	0
1984/86	56	53	10	9	129	0
1987/90	53	47	6	3	109	0
% TOTAL	47.1	42.4	6.4	4.0	100	0.0

Fonte: Cartório de Registros de Imóveis de Guaraí.

Estas mesmas tabelas mostram que o mercado de terras da fronteira se diferencia dos mercados mais consolidados,¹¹ na medida em que o maior volume de negócios ocorre nos períodos de crescimento econômico nos quais as expectativas gerais são mais promissoras.

2.2.5 O Movimento dos Preços da Terra

O movimento dos preços da terra é fundamental na compreensão do processo de ocupação da região, assim como da dinâmica do mercado de terras. Observa-se inicialmente pelo Gráfico 1 que os diferentes tipos de terras apresentaram movimentos semelhantes. Pode-se perceber, também, que no município de Araguaína as terras de pecuária sempre tiveram preços mais elevados que os demais, indicando a importância desta exploração na região. Pode-se perceber também que os preços das terras de campos, as de cerrado, apresentam valores sempre inferiores às das demais terras, indicando o menor interesse pelas mesmas.

Os preços da terra em Araguaína,¹² com base nos dados disponíveis apresentados no Gráfico 2.2, apresentam um movimento bastante semelhan-

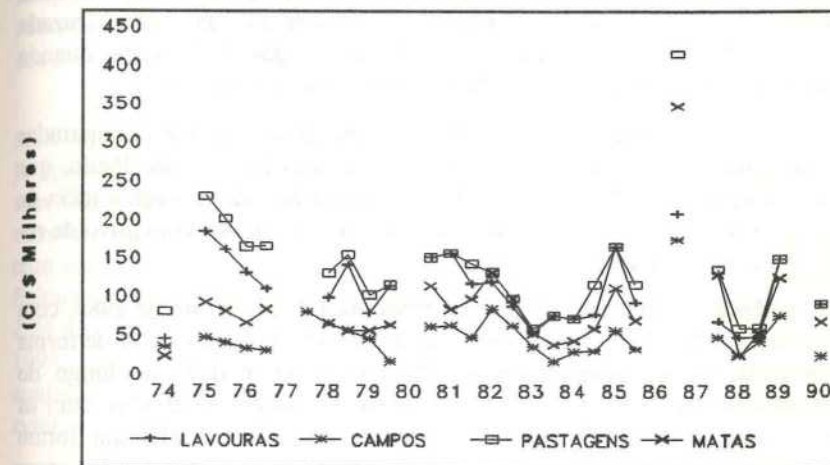
11 Reydon (1992) mostra que no mercado de Araçatuba o maior volume de negócios ocorreu na crise de 1980/83 e que no período de crescimento 1984/86 houve uma queda no número total de negócios. Nos municípios de Prolina e Juazeiro o movimento dos preços da terra segue, grosso modo, a mesma tendência do mercado da fronteira. Isto na realidade decorre do fato dos mercados de fronteira terem seu volume de negócios determinados pela demanda, enquanto os mais sedimentados tem os negócios determinados pela oferta.

12 Este gráfico é elaborado com base nos dados da CEA/FGV, que gentilmente fez a compilação das informações por município. Como as definições para os tipos de terras variam em

te aos dos conjunto do país. Apenas no que se refere aos anos 70 em Araguaína, ocorre um movimento descendente do preço de venda entre 1975 e 1977, decorrente da redução do crédito via Proterra. A manutenção de outras linhas de crédito e dos incentivos fiscais deve ter ocasionado a pequena recuperação do preço observada até 1981. A partir de 1981 o preço da terra no município acompanhou o movimento geral a nível nacional. Na crise (1981-1983), os preços caem de forma acentuada dadas as expectativas pessimistas e em função da existência de retornos elevados nos mercados financeiros.

GRÁFICO 2.2

Araguaína: Evolução do Preço de Venda de Terras



entre regiões, fez-se uma entrevista longa com os técnicos da Ruralins (antiga Emater) para se obter o significado de cada tipo de terra. As terras de lavouras são as desmatadas que não apresentam qualquer beneficiamento. As de pastagens se referem às regiões de matas que foram desmatadas, nas quais se plantou o capim. Enquanto as terras de campos compõem-se do cerrado ralo, as matas se referem às poucas áreas que ainda dispõem de vegetação da floresta amazônica.

No período de 1984 a 1986, com a retomada das exportações, principalmente as agrícolas, há uma nova perspectiva que faz com que os preços da terra em geral se mostrem com tendência ascendente, interferindo nos preços desta região também.

No ano do Cruzado (1986) há uma combinação de fatores própria à elevação acentuada dos preços da terra: expectativas extremamente positivas com relação a agricultura, elevados volumes de crédito disponíveis e total falta de alternativas no mercado financeiro. Este conjunto fez com o preço da terra sofresse sua maior elevação, atingindo seu pico. O Plano Cruzado teve um impacto diferenciado nos preços dos diferentes tipos de terras de Araguaína: as matas apresentaram, entre dezembro de 1985 e dezembro de 1986, um crescimento real da ordem de 405%, enquanto as pastagens 263%, e as lavouras, 127%. Isto indica uma vez mais o caráter especulativo que a terra assume, principalmente na fronteira agrícola. Além disso pode-se perceber que a demanda maior se dá junto às terras que funcionam como ativo de reserva ou de investimento, para revenda ou utilização em um prazo mais longo. Segundo todos os entrevistados, isto decorreu do fato de o Cruzado ter colocado perspectivas semelhantes às dos tempos do Proterra, quando havia financiamento para aquisição de terras e para o desmatamento.

Estas elevações do preço da terra em Araguaína, quando comparadas às dos preços médios de terras de lavoura do Brasil ou de São Paulo, que foram respectivamente 127% e 169% no mesmo período, reforça a idéia de que a terra, ao ser mais demandada na fronteira, era enquanto ativo de reserva e de investimento.¹³

Após as mudanças na política econômica de novembro de 1986, com a elevação das taxas de juros, o preço de todas as terras volta a cair de forma acentuada. Muitos agricultores que haviam se endividado ao longo do Cruzado perderam muito ao vender as terras, ao saldar as dívidas, com os preços em baixa. De forma injusta, outros que não as saldaram foram beneficiados no ano seguinte pela anistia dos débitos contraídos durante o Cruzado.¹⁴

A partir desta data o movimento do preço da terra apresenta oscilações, reflexo das mudanças constantes nas expectativas dos agentes

13 Para maiores detalhes sobre a classificação dos ativos, ver Reydon(1992).

14 Mais de 20% dos entrevistados afirmaram que foram obrigados a vender terras para saldar dívidas contraídas durante o Cruzado, com a elevação dos juros em 1987. Outros 30% dos entrevistados afirmaram que foram beneficiados pela anistia aos débitos do período do Cruzado concedida pelo governo.

econômicos. Como mostrado anteriormente, quando há uma perspectiva de elevação acentuada da inflação, os aplicadores se dirigem a ativos mais líquidos que a terra. Mas a manutenção de taxas de juros elevadas fez com que os preços da terra se mantivessem em um patamar relativamente baixo.

O movimento dos preços dos de terra de Guaraí¹⁵ da Tabela 2.24, indica que neste município a demanda por terras para a agricultura (lavoura) cresceu, estabelecendo um preço superior ao das pastagens a partir de 1991.¹⁶ Este fato é de suma importância quando se compara com o município de Araguaína no qual os preços de pastagens foram sempre superiores aos de lavouras.

A análise do movimento do preço da terra dos municípios de Araguaína, Guaraí¹⁷ e Uberlândia¹⁸ permite compreender o movimento de compras de terras principalmente por parte dos "gaúchos". Enquanto as terras de pastagens em Uberlândia encontram-se nos anos 70 em um patamar de Cr\$ 100 mil e nos anos 80 girando em torno de Cr\$ 200 mil, Araguaína tem, excetuando-se o ano de 1975, seus preços girando num patamar de Cr\$ 100 mil. Portanto, pode-se compreender o movimento de ida dos pecuaristas do sudeste em direção a Araguaína nos anos 70.

Nos anos 80, com a expansão via plantio de soja, nova entrada de agricultores ocorre na região do Triângulo Mineiro, mas dado que as terras já apresentavam preços mais elevados, isto fez com que houvesse algum movimento de compras. Mas o que se procurou fazer a partir de então foi a estruturação de um mercado de arrendamento e parceria. Os agricultores com algum capital acumulado ou que venderam as terras no sul, mas insuficiente para a aquisição nesta região, se dirigiram à fronteira. Pela tabela 2.24 percebe-se que em Guaraí o patamar de preços, excetuando-se o ano de 1991, esteve sempre abaixo de Cr\$ 100 mil, o que certamente viabilizava a aquisição de uma área maior do que nas regiões mais antigas. Com base nas evidências cima, pode-se concluir que em Guaraí e nas demais regiões da

15 Apesar dos dados de Guaraí apenas estarem disponíveis a partir de 1990, sua comparação com outros municípios viabiliza uma análise comparativa interessante.

16 Como mostrado no capítulo referente aos determinantes gerais do preço da terra, no ano de 1991 houve nova elevação acentuada do preço da terra em decorrência da elevação da liquidez da economia e do descrédito em relação aos ativos financeiros oficiais. A pesquisa de campo indicou que nos dois municípios houve esta elevação, após a qual até o presente se mantém o preço em níveis mais baixos e estáveis.

17 Os dados anteriores a 1990 para Guaraí não foram possíveis de serem obtidos. Estes dados foram obtidos no escritório local da Ruraltins.

18 Todos os preços foram deflacionados pelo IGP/DI, estando expressos em cruzeiros de junho de 1991.

fronteira¹⁹ os "gaúchos" encontravam terras mais baratas e com um menor tamanho, o que viabilizava a aquisição das terras.

TABELA 2.24

Preço Real(a) de Venda da Terra no Município de Guaraí (TO)

Anos	Semestre	Lavouras	Campos	Pastagens	Matas
1990	1º	26,471.22	13,235.61	44,118.69	35,294.95
	2º	29,735.12	10,902.88	79,293.65	35,682.14
1991	1º	400,000.00	20,000.00	300,000.00	50,000.00
	2º	92,252.83	13,667.09	68,335.43	20,500.63
1992	1º	71,031.95	10,147.42	50,737.11	20,294.84

(a) Em valores de junho de 1991, por meio do IGP/DI.
Fonte: *Ruraltins de Guaraí*.

¹⁹ Os "gaúchos" entrevistados afirmaram que há comunidades grandes de "gaúchos" em Balsas (MA), Barreiras (BA) e Gurupi (TO), todas contando em torno de 1000 famílias cada. Em Gurupi os agricultores estão no Projeto Formoso, organizado pela cooperativa Java, oriunda do Rio Grande do Sul, que basicamente arrenda as terras.

CAPÍTULO 3

ANÁLISE GERAL DO MERCADO DE ALUGUEL DE TERRAS

Este tópico contém uma abordagem sobre a legislação de arrendamento e parceria, onde se procura dar conta de seus aspectos históricos e conceituais, bem como jurídico-legais, além de detalhar as características gerais destas duas formas de cessão da posse da terra. Contém também uma análise da evolução geral do arrendamento e da parceria no país a partir dos dados levantados pela Fundação IBGE.

3.1 Aspectos Legais e Institucionais

3.1.1 O Marco Histórico e Conceitual

O arrendamento e a parceria são as formas mais corriqueiras de contrato agrário, ocorrendo na maioria dos países com inúmeras variantes. A parceria agrícola ou pecuária é, no Brasil, mais antiga que o arrendamento, e sua existência nos tempos coloniais é atestada por vários documentos e crônicas. No Código Civil, a parceria mereceu tratamento especial, sendo que o arrendamento rural foi tratado sob a rubrica geral das locações, e especificamente nos "dispositivos especiais sobre as locações de prédios rústicos".¹

Motta Maia (1967) comenta que as origens do arrendamento e da parceria no Brasil remontam ao século XIX, sendo o instituto do arrendamento mais antigo, pois está intimamente vinculado ao processo de ocupação territorial

¹ Cf. A Reforma Agrária: Problemas, Bases, Soluções - IPÊS - Ed. Expressão e Cultura - Rio de Janeiro, 1964 - Primeira Edição.

do país, em especial no âmbito da colonização por parte de imigrantes europeus, em principalmente aqueles voltados ao cultivo de plantas anuais. Em Antonil,² citado por Motta Maia (1967, p. 181), nos é dado conhecer que no século XVIII a prática do arrendamento já era comum:

"Para ter lavradores obrigados ao engenho é necessário passar-lhes arrendamento das terras em que hão de plantar. Estes costumam fazer-se por nove anos, e um despejo, com a obrigação de deixarem plantadas tantas tafas de cana; ou por dezoito anos e mais, com as obrigações e números de tarefas, que arrendarem conforme o costume da terra. Porem, ha de se advertir que os que pedem arrendamento, sejam fazendeiros e não destruidores da fazenda; de sorte que sejam de proveito, e não de dano. É na escritura de arrendamento se ha de por as condições necessárias: v.g. que não tirem pagos reais, que não admitam outros em seu lugar nas terras que arrendam, sem consentimento do senhor — delas, outras que se julgarem necessárias, para que alguns deles mais confiados de lavrador, se não faça logo senhor. é para isso seria boa prevenção, ter uma fórmula ou rota de arrendamento, feita por alguns letrados mais experimentados, com declaração de como se haverão, despejando, acerca das benfeitorias; porque o fim do tempo do arrendamento não seja princípio de demandas eternas."

Verifica-se pelo texto que estavam previstas as necessárias cautelas para que o arrendamento funcionasse de forma a evitar conflitos entre as partes; vedava-se o subarrendamento e aconselha-se o contrato por escrito, meio mais adequado para prevenir "demandas eternas", o que acontece em nossos dias por falta de uma estrutura forense que tornasse ágil o processo decisório, e também pela ausência de um sistema jurisdicional especializado — justiça agrária — para dirimir os dissídios rurais.

Sobre o instituto de parceria e, sob certos aspectos, uma etapa de evolução do sistema de trabalho mais tradicional em que figuram empregador e empregado, vinculados pelo salário:

"Tal como foi aplicada na lavoura paulista, a parceria representa uma espécie de conciliação entre o regime dos serviços assalariados, como se pratica em geral nas fazendas, e o das pequenas propriedades, peculiar aos núcleos coloniais. Isso explica a aceitação fácil que obteve entre os colonos da estirpe germânica sempre zelosos de suas tradições, ao passo que os portugueses e os imigrantes do sul da Europa se inclinavam de preferência

2 1950, André João Antonil, in "Cultura e Opulência do Brasil, Liv. Progresso Edt. Bahia, Capitulo II.

para o sistema de salários fixos ou para empreitadas. Como forma de transição entre os tipos de colonização rural suscetíveis até certo ponto de atender as nossas necessidades econômicas, o regime de parceria pretendia resolver o difícil problema de adaptação dos imigrantes do norte da Europa ao trabalho nas nossas grandes propriedades agrícolas. Problema comparável no fundo, ao que enfrentam ainda hoje, certas autoridades coloniais européias, quando pretendiam acomodar os indígenas aos interesses da produção capitalista sem provocar com isso uma crise nas formas de vida tradicionais".³

Pratica-se a parceria em todo o país, sendo as formas mais corriqueiras as que se definem pela partilha dos resultados da atividade: meação, terça e quarta. A meação corresponde à parte mais evidenciada, e segundo Caldeira,⁴ "é a forma considerada mais desfavorável aos interesses do homem que trabalha a terra, a forma que o parceiro — trabalhador — mais sujeito fica à dependência econômica, e a que merece preferência nas relações de parceria."

Essa visão dos aspectos negativos do arrendamento e da parceria sempre predominou nas discussões efetuadas na década de 50 e nos primeiros anos de 60 sobre a questão agrária brasileira. Nos vários anteprojetos surgidos após o relatório da Comissão Nacional de Política Agrária, em 1952, esse tema não era tratado. Mesmo no anteprojeto preparado pelo IPES — Instituto de Pesquisas e Estudos Sociais — em 1964, base do futuro Estatuto da Terra, as formas temporárias de uso da terra não foram consideradas.

No Seminário Latinoamericano sobre os Problemas da Terra, realizado em Montevidéu, sob os auspícios da FAO, tanto a parceria como o arrendamento tiveram condenação explícita, sendo que contra a parceria foram alinhados os seguintes argumentos:

- é uma forma de exploração propícia simultaneamente ao latifúndio e ao minifúndio, ambos igualmente condenáveis;
- significa para os agricultores insegurança e escravidão econômica, além de que estimula e mantém uma classe de produtores em condições condenáveis de pobreza e em posição submarginal como empresários agrícolas; e

3 Sérgio Buarque de Holanda, in prefácio a "Memórias de um colono no Brasil", de Thomas Davats, pág. 20 - Livraria Martins Editora, S. Paulo - citado por Motta Maia.

4 Citado por Motta Maia (1967, p. 198).

- favorece a degradação dos solos bem como assim de outros recursos renováveis e é responsável pela situação de marginalização de apreciáveis setores da produção.

Thomas Carrol,⁵ analisando a estrutura agrária na América Latina, condena peremptoriamente esses sistemas, caracterizando-os de "sistemas ineficazes como base para o desenvolvimento econômico, em especial por não criarem incentivos para os não proprietários, aumentando assim os já negativos efeitos do absentismo dos proprietários".

3.1.2 O Marco Jurídico-Legal dos Contratos Agrários

Segundo assinala Alvarenga (1982, p. 9), por contratos agrários "devem ser entendidas todas as formas de acordo de vontades que celebram, segundo a lei, para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos vinculados à produtividade da terra".

Dentro desse conceito, poderiam ser identificados dois tipos de contrato, chamados de típicos e atípicos. Por contratos típicos, compreendem-se aqueles disciplinados de acordo com modelos legais como é o caso do arrendamento e da parceria, previstos no Código Civil, na Lei nº 4.504/64, de 30 de novembro de 1964 e no Decreto nº 59.566/66, de 14 de novembro de 1966. Os contratos atípicos seriam aqueles celebrados com a finalidade de regulamentar relações jurídicas voltadas direta e indiretamente à exploração da atividade agropecuária que não foram previstas em dispositivos específicos.

A Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, em seu Capítulo III, Artigo 18, estabelece que "os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontades e ao objeto, observados os seguintes preceitos de Direito Agrário:

- I. artigos 92, 93 e 94 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, quanto ao uso ou posse temporária da terra;
- II. artigos 95 e 96 da mesma Lei, no tocante ao arrendamento rural e a parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa;
- III. obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis, estabelecida pelo Ibra.

⁵ Carrol, Thomas F. - *Estrutura Agrária y distribución de recursos* - in "Reforma Agrária en la América Latina; Procesos e perspectivas - Coordinación de Oscar Delgado - Fondo de Cultura Económico - México, 1965.

IV. proibição de renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não-proprietário, de direitos e vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos;

V. proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais".

No que concerne aos aspectos jurídicos legais dos institutos de arrendamento e parceria, pode-se falar em fases e em ciclo evolutivo (1966).

A primeira fase do ciclo evolutivo pode ser encontrada no Código Civil Brasileiro por meio dos seguintes elementos:

Quanto ao Arrendamento Rural:

- a. O locatário do prédio rústico utiliza-lo-á no mister a que se destina, de modo que o não danifique, sob pena de rescisão do contrato e satisfação de perdas e danos (art. 1211).
- b. A locação do prazo indefinido presume-se contratada pelo tempo indispensável ao locatário para uma colheita (art. 1212).
- c. Na locação por tempo indeterminado, não querendo o locatário continuá-la, avisará o seu senhorio seis meses antes de a deixar (art. 1213).
- d. Salvo ajuste em contrário, nem a esterilidade, nem o malogro da colheita por caso fortuito, autorizam o locatário a exigir abate no aluguel (art. 1214).
- e. O locatário que sai, franqueará, ao que entra, para começar o trabalho e, reciprocamente, o locatário que entra facilitará ao que sai o uso do que lhe for mister para a colheita, segundo o costume do lugar (art. 1215).

Quanto à Parceria Agrícola:

- a. Dá-se a parceria agrícola, quando uma pessoa cede um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem (art. 1410).
- b. O parceiro incumbido da cultura não responderá pelos encargos do prédio, se os não assumir (art. 1411).
- c. Os riscos de caso fortuito, ou força maior, correrão, em comum, contra o proprietário e o parceiro (art. 1412).

- d. A parceria não passa aos herdeiros dos contraentes, exceto se estes deixaram adiantados os trabalhos de cultura, caso em que durará, quanto baste, para se ultimar a colheita (art. 1413).
- e. Aplicam-se a este contrato as regras da locação de prédios rústicos, em tudo o que, nesta ação, não se achar regulado (art. 1414).
- f. A parceria subsiste, quando o prédio se aliena, ficando o adquirente sob-rogado nos direitos e obrigações do alienante (art. 1415).

Quanto à Parceria Pecuária:

- a. Dá-se parceria pecuária, quando se entregam animais a alguém para os pastorear, tratar e criar, mediante uma quota nos lucros produzidos (art. 1416).
- b. Constituem objeto de partilha as crias dos animais e os seus produtos, como peles, crinas, lã e leite (art. 1417).
- c. O parceiro proprietário substituirá por outros, no caso de evicção, os animais evictos (art. 1418).
- d. Salvo convenção em contrário, o parceiro proprietário sofrerá os prejuízos resultantes do caso fortuito, ou força maior (art. 1419).
- e. Ao proprietário caberá o proveito, que se obtenha dos animais mortos, pertencentes ao capital (art. 1420).
- f. Salvo cláusula em contrário, nenhum parceiro, sem licença do outro, poderá dispor do gado (art. 1421).
- g. As despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador (art. 1422).
- h. Aplicam-se a este contrato as regras da sociedade no que não estiver regulado por convenção das partes e, na falta, pelo disposto nesta seção (art. 1423).

A *segunda fase* da evolução jurídica dos contratos agrários de arrendamento e parceria é representada pela promulgação do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964), que consigna no Capítulo IV, do Título III, uma série de normas gerais, comuns, sobre arrendamento rural,

parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, conforme disposto a seguir:

Quanto às Normas Gerais:

- a. O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parcela (art. 92, § 1º).
- b. No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento de venda a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de 30 dias a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo (art. 92, § 3º).
- c. O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá depositar o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis (art. 92, § 4º).
- d. A alienação ou imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vivência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (art. 92, § 5º).
- e. Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará, ao arrendatário ou ao parceiro, o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região, para cada tipo de contrato (art. 92, § 7º).
- f. Para prova dos contratos previstos nesse artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos no estatuto e nas normas regulamentares (art. 92, § 8º).

Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou parceiro:

- I. prestação de serviço gratuito;
- II. exclusividade da colheita;
- III. obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;
- IV. obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;

V. aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "boros" ou outras formas regionais substitutivas da moeda (art. 93).

Quanto ao Arrendamento Rural:

- I. Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita — por motivo de força maior — considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação.
- II. Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior.
- III. O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o locador, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.
- IV. Em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento devendo o proprietário, até seis meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação dos propositos existentes. Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o locatário, nos trinta dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.
- V. Os direitos assegurados no inciso anterior não prevalecerão se, no prazo de seis meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por meio de descendente seu.
- VI. Sem expresso consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento.
- VII. Poderá ser acertada, entre o proprietário e o arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente ao mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos de arrendatários.

- VIII. O arrendatário, ao termo do contrato, tem direito a indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Será indenizado das benfeitorias voluntárias quando autorizadas pelo locador do solo. Enquanto o arrendatário não seja indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e nas disposições do inciso I.
- IX. Constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho, cuja fórmula de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor.
- X. O arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa.
- XI. Na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:
 - a. limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos;
 - b. prazos mínimos de locação e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas;
 - c. bases para as renovações convencionadas;
 - d. formas de extinção ou rescisão;
 - e. direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas;
- XII. O preço do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a quinze por cento do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que o prelo poderá ir até o limite de trinta por cento.
- XIII. A todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado

em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso a terra (incisos do art. 95).

Quanto à Parceria Agrícola, Pecuária, Agroindustrial e Extrativa:

- I. O prazo dos contratos de parceria, desde que não convencio-
nados pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao
parceiro o direito à conclusão da colheita pendente, observada
a norma constante do inciso I do art. 95.
- II. Expirando o prazo, se o proprietário não quiser explorar dire-
tamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de
condições com estranhos terá preferência para firmar novo
contrato de parceria.
- III. As despesas com o contrato e criação dos animais, não ha-
vendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro
tratador e criador.
- IV. O proprietário assegurará ao parceiro que residir no imóvel ru-
ral, e para atender ao uso exclusivo da família deste, casa de
moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de
animais de pequeno porte.
- V. No regulamento desta Lei, complementadas, conforme o caso
as seguintes condições, que constarão, obrigatoriamente, dos
contratos de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou ex-
trativa:
 - a. quota-limite do proprietário na participação dos frutos,
segundo a natureza da atividade agropecuária e facili-
dades oferecidas ao parceiro;
 - b. prazos mínimos de duração e os limites de vigência se-
gundo os vários tipos de atividades agrícolas;
 - c. bases para as renovações convencionadas;
 - d. forma de extinção e rescisão;
 - e. direitos e obrigações quanto às indenizações por benfei-
torias levantadas com consentimento do proprietário e
aos danos substanciais causados pelo parceiro, por prá-
ticas predatórias na área de exploração ou nas benfei-
torias, nos equipamentos, ferramentas e implementos
agrícolas a ele cedidos;

f. direito e oportunidade de dispor sobre os frutos reparti-
dos.

VI. Na participação dos frutos da parceria a quota do proprietário
não poderá ser superior a:

- a. dez por cento, quando concorrer com terra nua;
- b. vinte por cento, quando concorrer com a terra prepa-
rada e moradia;
- c. trinta por cento, caso concorra com o conjunto básico
de benfeitoria, constituído especialmente de casa de
moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou
currais, conforme o caso;
- d. cinquenta por cento, caso concorra com a terra prepa-
rada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na
alínea "c" e mais o fornecimento de máquinas e imple-
mentos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem
como as sementes e animais de tração e, no caso de
parceria pecuniária, com animais de cria em proporção
superior a cinquenta por cento do número total de cabe-
ças objeto da parceria;
- e. setenta e cinco por cento, nas zonas de pecuária ultra-
extensiva em que forem os animais de cria em propor-
ção superior a vinte e cinco por cento do rebanho e
onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima
de cinco por cento por animal vendido;
- f. o proprietário poderá sempre cobrar do parceiro, pelo
seu preço de custo, o valor de fertilizantes e inseticidas
fornecidos no percentual que corresponder à participa-
ção deste em quaisquer modalidades previstas nas alí-
neas anteriores;
- g. nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota
adicional do proprietário será fixada com base em per-
centagem máxima de dez por cento do valor das benfei-
torias ou dos bens postos à disposição do parceiro.

VII. Aplicam-se a parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou ex-
trativa às normas pertinentes ao arrendamento rural, no que

couber, bem como às regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

A terceira fase é marcada pela Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, que fixou normas de direito agrário e deu outras providências, dedicando seu capítulo terceiro aos contratos agrários, estabelecendo os seguintes preceitos:

- I. Observância dos artigos 92, 93 e 94 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, quanto ao uso ou posse temporária da terra.
- II. Observância dos artigos 94 e 96 da mesma Lei, no tocante ao arrendamento rural e a parceria agrícola, pecuária, Agroindustrial e extrativa.
- III. Obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis, estabelecidas pelo IBRA, que visem à conservação de recursos naturais.
- IV. Proibição de renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não-proprietário, de direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou regulamentos.
- V. Proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos ou pessoais.

Os princípios gerais transcritos aplicar-se-ão de acordo com o disposto no § 1º do artigo 13, da Lei nº 4.947, de 1966, a todos os contratos pertinentes ao Direito Agrário, os quais terão prioridade para efeito de assistência técnica e creditícia. Outrossim, esses princípios gerais informarão a regulamentação do Capítulo IV, do Título III, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Para Assis Ribeiro (1966), essa terceira fase representa a consolidação das normas que estruturam os institutos do arrendamento rural e da parceria agropecuária, no advento do Direito Agrário Brasileiro. A Lei nº 4.947/66, conjuntamente com o Estatuto da Terra revogam o disposto no Código Civil que, no entanto, sempre será a última instância para julgar os casos omissos.

A quarta e última fase refere-se à promulgação do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que regulamenta as seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências.

Trata-se de um documento extremamente minucioso que, no dizer de Motta Maia (1967), torna mais fácil a compreensão da legislação, apesar de seu excessivo casuismo e a presença de certas exigências de difícil implementação.

Esse diploma legal estabelece definitivamente os conceitos das duas formas tradicionais de posse e uso temporário da terra a saber: arrendamento rural e o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei. Por parceria rural, entende-se o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo ou não benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da forja maior do empreendimento rural e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (art. 96, VI, do Estatuto da Terra).

Procurando sintetizar os aspectos mais significativos dos contratos agrários, o Manual de Direito Agropecuário, do professor Igor Tenorio,⁶ apresenta o seguinte quadro:

A. Características Gerais da Parceria e do Arrendamento

1 Posse e Uso

— A parceria e o arrendamento são formas de posse e uso temporário da terra (ET, art.92, caput).

2 Contratos

— Os contratos, quer de parceria, quer de arrendamento, sob a forma escrita (expresso) ou verbal (tácito), não podem conter cláusulas ou condições que contrariem as condições mínimas estabelecidas, como obrigatórias, no Estatuto da Terra (ET, art.92, caput e art. 93 — Específicas de parceria, ET, art. 96 e ss.).

⁶ Citado por Alvarenga (1982).

3 Benfeitorias

— Ao término do arrendamento são indenizáveis as benfeitorias necessárias e úteis realizadas pelo arrendatário ou parceiro (este com prévia autorização).

4 Prejuízo (dano)

— Não respondem o arrendatário ou parceiro por deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa. (Decreto n.º 59.566, art. 41, item V).

5 Rescisão do Contrato

— Na hipótese de inadimplemento das obrigações assumidas, por qualquer das partes (ET, art. 92, § 6º).

6 Renúncia a Direitos

— É proibida a renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não proprietário, de direitos e vantagens estabelecidos em leis ou regulamentos (Lei n.º 4.947, art. 13, item IV).

7 Prestações do Contrato

— São reajustáveis as pagas em dinheiro (ET, art. 92, § 2º)
— Permite-se que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas (ET, art. 92, § 2º).

8 Alienação do Imóvel

— Não interrompe o contrato. O adquirente e sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (ET, art. 92, § 5º).

9 Ônus Real sobre o Imóvel

— Não interrompe o contrato. O adquirente e sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (ET, art. 92, § 5º).

10 Simulação do Proprietário

— Enseja o direito de pagar por taxas mínimas, quando o preço seja satisfeito em dinheiro.

11 É permitida a produção de testemunhas para a prova do contrato.

12 Casos Omissos

— Aplica-se o Código Civil.

13 Serviço Gratuito

— Proibição absoluta.

14 Exclusividade na Venda da Colheita

— Proibição absoluta.

15 Beneficiamento da Produção Obrigatoriamente no Estabelecimento do Proprietário

— Proibição absoluta.

16 Obrigatoriedade na Aquisição de Gêneros ou Utilidades

— Proibição absoluta. (no armazém ou barracão do proprietário).

17 Substitutivos da Moeda

— Proibição absoluta. — Equivalente: ordens, vales, boros, etc.

B. Características Específicas da Parceria

1 Parceria

— Ocorre quando o proprietário cede sua fazenda, no todo ou em parte, para que associado a terceiro, e com este repartindo lucros e encargos, em proporção previamente estipulada, na área cedida, faça cultivo agrícola ou atividade pecuária.

— A forma de gestão, de repartição dos encargos e divisão do trabalho, despesas e risco aproxima a parceria da sociedade civil. Porém, a quota do proprietário é fixada em lei. Há condições obrigatórias no tocante ao contrato, e na ausência de norma expressa, subsidiária e sucessivamente se aplicam as normas pertinentes ao arrendamento rural e as regras do contrato de sociedade.

2 Preferência

— Expirado o contrato tem preferência, em igualdade com estranho, para firmar novo contrato.

3 Despesas com Tratamento e Criação dos Animais

— Não havendo acordo em contrário, corre por conta do parceiro tratador e criador.

4 Moradia

— Deve ser assegurada pelo proprietário.

3.1.3. Síntese, Análise e Conclusões

As formas de uso temporário da terra e os conseqüentes contratos agrários que procuram regular as relações de trabalho e produção encontram-se submetidos a três diplomas legais:

- a) O Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, por meio das seções I, II e III do Capítulo IV, do título III;
- b) Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, que entre outros assuntos fixa normas de Direito Agrário;
- c) Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que regulamenta os dispositivos dos dois primeiros instrumentos que não eram auto-aplicáveis ou que exigiam maiores explicitações.

Trata-se de um conjunto de normas jurídicas elaboradas no contexto da implementação do processo da reforma agrária brasileira, na segunda metade dos anos 60. Frise-se, no entanto, que o arrendamento e parceria não são consideradas formas de acesso à terra (ver artigo 17 do Estatuto), sendo a preocupação do legislador apenas regulamentar um tipo de relação de trabalho e produção que se apresentava costumeiramente distorcida.

Toda a legislação foi elaborada em um contexto de que tanto o parceiro não-proprietário como os arrendatários seriam pequenos produtores, quando não, trabalhadores rurais estigmatizados pelo desemprego sazonal. Há, assim, uma preocupação permanente em protegê-los contra possíveis explorações do proprietário, também quase sempre emblemático pelo latifundiário absenteísta.

Todas essas precauções e cuidados podem ser constatados por meio dos seguintes dispositivos do regulamento (Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966):

No artigo 12, onde estão estabelecidos os principais requisitos a serem obedecidos pelos contratos agrários que poderão ser escritos ou verbais.

- I) Lugar e data da assinatura do contrato;
- II) Nome completo e endereço dos contratantes;
- III) Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor);

IV) Característica do arrendatário ou do parceiro-outorgante (pessoa física ou conjunto familiar);

V) Objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens;

VI) Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de Imóveis Rurais do Ibra (constante do recibo de entrega da declaração do certificado de cadastro e do recibo do Imposto Territorial Rural);

VII) Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fiação), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante;

VIII) Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha;

IX) Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no artigo 13 do presente regulamento, nos artigos 93 a 96 do Estatuto da Terra e no artigo 13 da Lei nº 4.947/66;

X) Foro do contrato;

XI) Assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar.

Ressalte-se, que ao lado da preocupação de "amarrar" esses compromissos é dada uma certa abertura às partes que poderão ajustar outras estipulações que julguem convenientes aos seus interesses, desde que não infrinjam o Estatuto da Terra, a Lei nº 4.947/66 e o presente regulamento (Parágrafo único).

O artigo 13 mostra quão antecipatório e revolucionário foram o Estatuto da Terra e sua regulamentação, ao fazer constar "nos contratos agrários", qualquer que seja sua forma, a obrigatoriedade da presença de cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendamentos e do parceiro outorgado.

O artigo 13 pretende que as cláusulas que asseguram a conservação dos recursos naturais e a proteção social econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados sejam assim explicitadas.

I) Proibição da renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art. 13, inciso IV, da Lei nº 4.947/66);

II) Observância das seguintes normas, visando à conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea "b", do inciso XI, do artigo 95 e da alínea "b", do inciso V, do artigo 96 do Estatuto da Terra;

- de 3 (três) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte, ou em todos os casos de parceria;
- de 5 (cinco) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal;
- de 7 (sete) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

b) Observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, e de seu regulamento constante do Decreto nº 58.016, de 18 de março de 1966;

c) Observância de práticas agrícolas admitidas para vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos nº 55.891, de 31 de março de 1965, e 56.792, de 26 de agosto de 1965.

III Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do artigo 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do artigo 17 deste regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o artigo 96 do Estatuto da Terra e o artigo 39 deste Regulamento;

IV Bases para as renovações convencionais seguido o disposto no artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra e artigo 22 deste regulamento;

V Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste regulamento;

VI Direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e, direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos (artigo 95, inciso XI, letra "c" e artigo 96, inciso V, letra "e" do Estatuto da Terra);

VII Observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados (artigo 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66):

a) Concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante, à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados (artigo 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66);

b) Cumprimento das proibições fixadas no artigo 93 do Estatuto da Terra, a saber:

- prestação do serviço gratuito pelo arrendatário ou parceiro-outorgado;
- exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante;
- obrigatoriedade do beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante;
- obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em armazéns ou barrações determinados pelo arrendador ou parceiro-outorgante;
- aceitação, pelo parceiro-outorgado, do pagamento de sua parte em ordens, vales, boros, ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda;

c) Direito e oportunidade de dispor dos frutos ou dos produtos repartidos da seguinte forma (artigo 96, inciso V, letra "f" do Estatuto da Terra):

- nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários;
- ao parceiro-outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos que lhe cabem por força do contrato;
- em nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente ou do parceiro-outorgado o produto da parceria, antes de efetuada a partilha.

Deve ser ressaltado que nos contratos verbais presume-se como ajustadas essas cláusulas obrigatórias (artigo 11).

Para o cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, deverão ser observados as diretrizes gerais constantes no inciso XII do artigo 95 do Estatuto da Terra, obedecidos os seguintes critérios (artigo 17).

Parágrafo 1º — Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na declaração de propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do Ibra, constante do Recibo de Pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR).

Parágrafo 2º — Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de Imóveis Rurais do Ibra.

Parágrafo 3º — Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do Ibra, aprovado pelo ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do artigo 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965.

Parágrafo 4º — O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º deste artigo.

Parágrafo 5º — O preço de arrendamento das benfeitorias que entram na composição do contrato não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na declaração de propriedade do imóvel rural.

A preocupação com os arrendatários e parceiros-outorgados é manifesta ao assinalar que a "alienação do imóvel" ou a instituição de ônus reais sobre ele não interrompe os contratos agrários, ficando o adquirente ou o beneficiário sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante ou instituidor do ônus (artigo 15, artigo 92, § 5º do Estatuto da Terra).

A legislação admite que os contratos, quaisquer que sejam seus valores e suas formas, possam ser provados por testemunhas (artigo 14), e também serem corrigidos anualmente a partir da data da assinatura na parte que se refere ao valor da terra (artigo 16, § 1º). A possibilidade de ocorrer sucessão *causa mortis* e a partilha do imóvel entre herdeiros foi prevista pela legislação, garantindo a qualquer deles "exercer o direito de retomada de sua parte, mas assegurando ao arrendatário o direito à renovação do contrato no que se refere às partes dos herdeiros não interessados na retomada" (art. 23).

O artigo 21 é limitatório ao estabelecer que todo o arrendamento por tempo indeterminado encontra-se presumidamente contratado pelo prazo único de 3 (três) anos.

No que se refere à parceria, o artigo 35 do Decreto, *ex vi* do artigo 96, VI, do Estatuto da Terra, estabelece que dos frutos da parceria, a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior a:

- I — 10% (dez por cento) quando concorrer apenas com a terra nua;
- II — 20% (vinte por cento) quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- III — 30% (trinta por cento) caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;
- IV — 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada, e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no inciso III, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% do número total de cabeças objeto da parceria;

V — 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de criação em proporção superior a 25% do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% por animal vendido.

Parágrafo 1º — O parceiro-outorgante poderá sempre cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor dos fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas deste artigo (art. 96, VI, "f" do Estatuto da Terra).

O capítulo III do regulamento do contrato agrário é minucioso ao estabelecer os direitos e deveres de outorgantes e outorgados.

Em todos esses pontos fica clara a preocupação do legislador em se evitar o surgimento dos problemas que são usuais neste tipo de relação, seja pela inadequação dos contratos ou pela ausência de cláusulas explícitas. Por ocasião da promulgação desse Decreto, muitas críticas foram feitas por continuar a se admitir o contrato tácito ou verbal, motivo de freqüentes dissídios e divergências. No entanto é facultado a quaisquer das partes exigir da outra o contrato escrito (art. 11, § 2º).

Os prazos mínimos estabelecidos estão de acordo com a realidade brasileira, e nas áreas pesquisadas obsevou-se essa preocupação, ainda que determinados arrendatários/parceiros reivindicassem mínimos de sete e até dez anos, sendo, no entanto, de cinco anos a média observada.

Há dispositivos complexos e de difícil fiscalização como aquele que pretende fixar normas para o cálculo dos preços de arrendamento, vinculando-o ao valor da terra nua fornecido na declaração de propriedade de imóvel rural e constante do Certificado de propriedade rural.

Por ocasião da promulgação dessa legislação vivia-se em plena euforia da reforma agrária, amplamente apoiada pelos dois primeiros governos militares (Castelo Branco; Costa e Silva), e o Plano Nacional de Reforma Agrária previa em sua programação dois projetos envolvendo o "cadastramento dos arrendatários e parceiros" e o "controle dos contratos agrários". O cadastro de arrendatários e parceiros chegou a ser lançado por ocasião do 1º Cadastro de Imóveis Rurais, em 1967, mas os resultados foram decepcionantes, fazendo com que as autoridades reformistas o abandonassem provisoriamente visando ao estabelecimento de uma nova estratégia. Essa medida afetou o "controle dos contratos agrários" e possivelmente a implementação da legislação, que careceu de divulgação.

Um dos pontos prejudicados foi o acesso ao crédito rural, independente da anuência dos proprietários e obedecendo a certas condições especiais que, no entanto, dependeriam da existência de um cadastro e de fiscalização dos contratos agrários, de acordo com listagem a ser enviada aos agentes financeiros, pelas autoridades financeiras.

A chegada do governo Médici, com a preocupação voltada à ocupação dos vazios territoriais da região Norte, sepultou de vez a reforma agrária e suas medidas complementares. Assim, pode-se afirmar que pelo Brasil afora muitos contratos continuaram a ser feitos à revelia da lei, desconhecendo-se literalmente a existência de um regulamento que, possivelmente, caso fosse amplamente divulgado, evitaria o aparecimento de conflitos e cujo equacionamento tradicionalmente contempla a parte menos favorecida.

Em conclusão, a legislação atende à realidade brasileira, devendo, no entanto, ser escoimada de seu excessivo casuísmo e devidamente atualizada, numa possível e necessária revisão da legislação agrária brasileira.

3.2 Quadro Geral do Arrendamento e da Parceria no Brasil

Neste tópico, o objetivo é fazer uma análise geral sobre a evolução do arrendamento e da parceria no Brasil nas últimas décadas. As fontes disponíveis são o Censo Agropecuário do IBGE e o Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra. Os dados do Incra apresentam, no entanto, uma série de problemas que, como procuraremos mostrar em seguida, justifica a utilização apenas dos dados do IBGE.

3.2.1 Análise das Fontes Censitárias

a) Censo Agropecuário⁷

Esse levantamento tem por base a unidade estabelecimento onde se processa uma exploração agropecuária, deixando de fora tanto propriedades inexploradas como quintais de residências e hortas domésticas. Diversos elementos (listagens, registros de diversas finalidades, mapas, aerofotogrametria, etc.) servem de base para determinar as unidades que serão objeto do levantamento, além das visitas seguidas ao campo pelo pessoal do IBGE em forma prévia ou durante o período censitário.

⁷ Comentários extraídos da pesquisa "A Evolução do Emprego no Campo", de George Martine e Alfonso R. Arias, Projeto OIT/PNUD, sem data.

Diversos fatores afetam a comparabilidade intra e interfontes dos dados do Censo Agropecuário (C.A.). Em primeiro lugar, o melhoramento do marco de unidades para a preparação e coleta de dados por meio do tempo, assim como a própria melhora e disponibilidade dos meios de transporte e comunicação, dos meios de acesso às propriedades e proprietários, *ceteris paribus*, operam no sentido de mostrar um desempenho cada vez melhor ao longo do tempo. Além disso, algumas mudanças básicas de conceituação e de data do levantamento por meio do tempo condicionam a comparabilidade entre os censos.

Fundamentalmente, o caráter diferenciador dessas mudanças foi atenuado pela exclusão, nesta etapa da pesquisa, do Censo de 1960, o qual difere dos demais, entre outras, por referir-se a data de seu levantamento a 1º de setembro — os seguintes a 31 de dezembro — e não apresentar de forma detalhada os resultados para parceiros e arrendatários, bem como uma divisão fisiográfica, o que dificulta a comparabilidade dos dados até os dias de hoje.

b) Sistema Nacional de Cadastro Rural⁸

O levantamento tem por base a unidade "imóvel rural" que é definida como: o prédio rústico de área contígua, formado por uma ou mais parcelas de terra pertencentes a um mesmo dono, que seja ou possa ser utilizado em exploração agrícola, extrativa vegetal ou agroindustrial, independente de sua localização na zona rural ou urbana do município, exceto:

- a. Imóveis localizados em zona rural, de área inferior a 1/2 ha; e
- b. Imóveis urbanos inferiores a 2 ha e que não tenham produção agrícola.

O cadastro tem caráter obrigatório, sendo que todos os proprietários ou possuidores de imóvel rural, a qualquer título, bem como arrendatários e parceiros, são obrigados a prestar declaração. Em relação a este levantamento, observa-se que:

Trata-se de um cadastro que, entre outros fins, serve para o lançamento do Imposto Territorial Rural e outras contribuições previstas em lei, tendo, portanto, um caráter compulsório. Pode-se imaginar que existem omissões de respostas e que o próprio sistema de recadastramento sucessivo no tempo deve ir, progressivamente, ampliando a cobertura de unidades. Esse componente de desempenho, a exemplo do que ocorre no C.A., pode

⁸ Ver nota de rodapé anterior.

trazer dificuldades. Por exemplo, Graziano da Silva e Hofmann (1980) observam que nos cadastros de 1972 e 1978 houve uma grande evasão de propriedades, especialmente das maiores, pelo fato de terem sido entregues as declarações fora do prazo legal; assim, as estatísticas preliminares de 1978 seriam comparáveis às de 1972, mas as duas amostras apresentariam um viés importante.

O número de parceiros e arrendatários é informado ao cadastro pelo proprietário. Isto provoca uma forte omissão destas duas categorias e o próprio levantamento reconhece essa falha:

"O Incra tem consciência de que o número de parceiros e arrendatários informado está fortemente subestimado, pois a rede do órgão possui evidências empíricas de que em muitas regiões os proprietários não declararam exatamente o número de parceiros e arrendatários que trabalham em suas terras".⁹

Deve-se salientar que, estando o interesse do Incra centrado na questão da propriedade (em lugar da produção, como no C.A.), nas áreas arrendadas ou em parceria, estas aparecem como um único imóvel integrado à declaração de proprietário, se estas forem contíguas. Isto, de certa forma, evita a dupla contagem de pessoas que trabalham em mais de um estabelecimento. O mesmo interesse justifica a incorporação, neste registro, dos imóveis rurais inexplorados, o que permite o exercício de maior controle de informantes em sucessivos recadastramentos.

A comparação de categorias desta fonte com as dos outros levantamentos é prejudicada pelo fato de que o cadastro não distingue entre parceiros autônomos e não-autônomos, conforme é feito no C.A., onde o parceiro autônomo é considerado como produtor (responsável), e o autônomo como empregado.

Em resumo, acredita-se pelo exposto que, para a comparabilidade das estatísticas no maior período de tempo possível, o C.A. do IBGE apresenta-se como a melhor base estatística para a consecução dos objetivos propostos.

3.2.2 Análise da Evolução do Arrendamento e da Parceria

A Tabela 3.1 ao final do capítulo mostra a evolução do número de estabelecimentos e da área sob contratos de arrendamento e parceria desde

⁹ INCRAMA - Estatísticas Cadastrais /3. Sistema Nacional de Cadastro Rural, Cadastro de Arrendatários e Parceiros Rurais, Recadastramento 1972, p. XII.

1940 até o último censo em 1985. Cabe assinalar, entretanto, que os dados do censo de 1960 são precários. A este nível de agregação chama a atenção, em primeiro lugar, que de 1940 a 1970 houve um crescimento significativo do número de estabelecimentos, que quadruplica, paralelamente a uma redução de cerca de 25% da área total, indicando um processo de crescente dificuldade de acesso à terra. Em segundo lugar, nota-se que entre 1970 e 1975, período de forte aceleração do processo de modernização agrícola que começara em meados da década anterior, não somente a área mas também o número de estabelecimentos se reduz. Trata-se de um período de desarticulação severa da pequena produção, sobretudo daquela levada a cabo no interior das fazendas pelos trabalhadores residentes que são expulsos, provocando o êxodo rural mais rápido da história mundial. Finalmente, a partir de 1975 os dados mostram uma recuperação ligeira, que será puxada na década de 80 sobretudo pela parceria, cujas razões iremos discutir mais adiante.

O importante agora é ter claro que este processo de expulsão não foi o resultado inevitável de um processo de modernização agrícola forçosamente poupador de trabalho, mas sim o resultado da forma de encarar a propriedade privada da terra no país. No final dos anos 50, após um período de intenso crescimento industrial e de urbanização marcado por desequilíbrios e pressões inflacionárias, a economia entra em crise com a taxa de crescimento industrial acusando acentuado declínio. No bojo desta crise econômica que se desdobra em crise política-institucional, o setor agrícola vai sofrer importantes modificações no nível das relações de trabalho prevalentes no campo. Desde fins da década de 50 o padrão de dominação tradicional de caráter clientelístico passara a sofrer o impacto de um duplo movimento: de um lado, o peso crescente dos movimentos sociais reformistas na política nacional, que tinham na reforma agrária uma de suas reivindicações principais; de outro, o surgimento e rápida difusão de organizações sindicais de pequenos produtores e trabalhadores rurais. A resposta do sistema político dominante à intensificação destes movimentos foi a promulgação do Estatuto do Trabalhador Rural (Lei nº 4.214, de 2 de março de 1963), que estendia aos trabalhadores rurais a legislação social que já beneficiava os trabalhadores urbanos. Ao mesmo tempo, procurou-se enquadrar os movimentos sindicais rurais nos mesmos moldes dos sindicatos urbanos, isto é, sob a tutela do Estado e sem direito a greve.

A necessidade de uma solução para o problema agrário brasileiro que era tão clara na época para as elites mais lúcidas e responsáveis, passa a sê-lo também para importantes segmentos das classes dominantes conservadoras. Sob o impacto da revolução cubana, o governo Kennedy havia passado a

ver na reforma agrária um instrumento eficaz de reforma sócio-econômica capaz de arrefecer o potencial revolucionário comunista na América Latina. Sua atuação neste sentido se deu por meio da Aliança para o Progresso. É neste contexto que o novo governo militar que se instala no poder após o golpe de 64 vai promulgar logo em seguida o Estatuto da Terra, propondo reformas muito mais amplas que o primeiro.

Assim, o consenso que se formara sobre a situação injusta e miserável em que se encontrava o trabalhador rural e sobre o absurdo de uma especulação desenfreada com terras agrícolas mantidas inexploradas, bem como a elevação do grau de consciência política da própria massa camponesa passaram a representar uma séria ameaça aos interesses tradicionais dos grandes latifundiários do país. Para estes, o conceito de propriedade privada da terra era (e continua) absoluto. Ou seja, tal como um objeto pessoal, a terra pode ser utilizada ou não, conservada ou destruída; como uma jóia, pode ser entesourada e utilizada como garantia para o acesso a novas fontes de ampliação do capital. A utilização da terra como reserva de valor sempre foi historicamente uma das características mais marcantes do campo brasileiro. O capital investido na compra de terra será valorizado independentemente da utilização produtiva desta. Acrescente-se a isto o fato de que toda a política de crédito sempre foi baseada na área de terra nua.

Diante deste quadro de tensão, que se prolonga — no que concerne à ameaça da reforma agrária — até os primeiros anos após o golpe militar, a reação das oligarquias rurais não se fez esperar. A primeira providência foi expulsar em massa os trabalhadores rurais residentes no imóvel e substituir suas lavouras de alimentos principalmente por pastagens extensivas, que é a forma tradicional de controle da terra com pouca mão-de-obra. Sua presença dentro da propriedade passou a comprometer a liquidez das operações imobiliárias, uma vez que os moradores passaram a contar com uma certa proteção legal no que diz respeito à sua dispensa (indenizações trabalhistas, pagamento pelas benfeitorias eventualmente realizadas, etc.). Uma parte dos trabalhadores assim expulsos vão se transformar, como se sabe, em trabalhadores volantes ("bóias-frias"), aos quais serão negados qualquer garantia legal trabalhista, assistência médica, etc., além de perceberem salários miseráveis. Outra parte migrara para as cidades por falta de oportunidades de trabalho no campo, pois o acesso à terra continuava bloqueado.

As Tabelas 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 ao final do Capítulo mostram a posição de arrendatários e parceiros a partir do censo de 1970, segundo classe e gênero das principais atividades agropecuárias. No caso dos arrendatários,

em 1970, a cultura do arroz se destaca como a mais importante — 23,45% dos estabelecimentos e 8,37% da área — seguida da mandioca (17,68% e 4,42%, respectivamente) e do milho (13,01% e 6,32%). A pecuária se destaca com 6,36% dos estabelecimentos e 35,65% da área, e a extração vegetal aparece com 6,55% e 23,29%, respectivamente. Em 1985, a situação é a seguinte: as três principais culturas continuam sendo o arroz, a mandioca e o milho, mas cujas participações (20,27% e 9,42% / 9,61% e 1,65% / 9,41% e 5,50%, respectivamente) refletem a perda de posição relativa da agricultura diante da pecuária e da extração vegetal.

No caso da parceria, em 1970, milho, café e arroz se destacam com 20,64%, 19,39% e 11,43%, respectivamente, no que concerne ao número de estabelecimentos, e 6,32%, 15,93% e 7,24%, no caso da área. A extração vegetal aparece com apenas 0,99% do total de estabelecimentos, mas com 11,73% da área. A pecuária, com 3,01% e 14,75% para estabelecimentos e área, respectivamente. Em 1985, a situação é a seguinte: o feijão substituiu o café entre as principais culturas, juntamente com o milho e o arroz, com 11,00% e 5,39% / 14,48% e 10,02% / 10,65% e 7,08, respectivamente. A pecuária apresenta um aumento notável dos estabelecimentos, que passam a representar 18,54% do total e 19,47% da área. A extração vegetal apresenta também um aumento do número de estabelecimentos (2,06%), mas uma redução da área (10,67%). O importante a assinalar é o aumento significativo tanto do número de estabelecimentos como da área em 1985, comparado com o declínio dos arrendatários. Voltaremos a discutir este ponto mais adiante.

As Tabelas 3.8, 3.9, 3.10 e 3.11 ao final do Capítulo mostram a evolução da condição do produtor segundo os grupos de área total. Em 1970, os estabelecimentos de menos de 10 ha concentravam 79,91% e 75,78% dos estabelecimentos de arrendatários e parceiros, respectivamente, bem como 9,5% e 24,31% da área de arrendatários e parceiros. O estrato de 10 a menos de 100 ha detinha 14,87% e 22,67% do número de estabelecimentos de arrendatários e parceiros, respectivamente, bem como 20,35% e 37,59% das respectivas áreas. No estrato de 100 a menos de 1000 ha, os números eram: 4,72% e 1,34% para os estabelecimentos de arrendatários e parceiros, respectivamente, e 46,41% e 26,36% para a área.

Em 1985, a concentração no primeiro estrato aumentou: 81,16% e 82,21% quanto ao número de estabelecimentos de arrendatários e parceiros, respectivamente, e 8,84% e 24,13% para a área. Para o segundo estrato, te-

mos: 14,79% e 16,44% para o número de estabelecimentos de arrendatários e parceiros, respectivamente, e 22,55% e 31,90% para a área. O terceiro estrato mostra: 3,75% e 1,17% / 43,35% e 26,37%.

As Tabelas 3.12, 3.13, 3.14, e 3.15 ao final do Capítulo mostram a evolução da condição do produtor segundo as regiões. No que diz respeito aos arrendatários, a região Norte é a que apresenta a maior variação negativa da área entre 1970 e 1985 (26,21% para 11,18%), enquanto que a região Centro-Oeste foi a que apresentou maiores ganhos (14,70% para 22,06%). Quanto aos parceiros, a região Sul foi a única que apresentou uma queda na área, e especialmente uma queda acentuada no número de estabelecimentos (39,30% para 32,87%, e 48,46% e 28,76%, respectivamente). A região Nordeste se destaca pelo forte aumento do número de estabelecimentos (29,04% para 48,87%), com a área se mantendo constante.

O aumento da área e do número de estabelecimentos sob responsabilidade de parceiros nos anos 80 é coerente com o que foi observado com relação ao emprego agrícola neste período, que registrou um aumento da categoria parceiro-empregado em detrimento dos trabalhadores assalariados (permanentes e temporários). A explicação para isto tem sua origem no agravamento do desequilíbrio do setor público neste período, que levou o governo a promover uma violenta redução da disponibilidade total do crédito rural (principalmente de investimento) entre 1979 e 1984, voltando a crescer um pouco em 1985, mas com uma taxa de subsídio decrescente, que passa de 38% em 1980 para 2,3% em 1985, com a introdução da correção monetária a partir de 1984. A taxa de subsídio voltou a subir em 1986 com o Plano Cruzado, para desaparecer novamente a partir do segundo semestre de 1987.

Esta forte redução da disponibilidade de crédito rural afetou obviamente os grandes proprietários, com reflexos sobre o processo de valorização de terras, que teve um comportamento bastante irregular, tendo sido negativo entre 1981 e 1983, e em 1987. Isto desestimulou a venda de terras por pequenos proprietários e facilitou sua compra por pequenos agricultores sem terra. Ao mesmo tempo, a presente década foi marcada por um intenso processo de reorganização da sociedade civil e no bojo deste o ressurgimento, a questão agrária e o fortalecimento do sindicalismo rural. O risco de se manterem terras produtivas abandonadas à espera de valorização aumentou. Sem crédito em face das crescentes dificuldades com mão-de-obra, além da ameaça de invasão, o grande proprietário descapitalizado passou a ver na cessão da terra sob diversas formas de contrato uma boa opção para aumentar a área produtiva da propriedade.

Por outro lado, para os grandes proprietários capitalizados, o investimento em pastagens plantadas representou a opção mais atraente, o que teve também um impacto positivo da oferta de trabalho no campo. Na década de 60, ter trabalhadores residentes era visto como uma ameaça. Na década de 80, os dados do problema parecem ter mudado: manter a terra ociosa se tornou tão arriscado ou mais, quanto admitir a presença de trabalhadores residentes. Além disso, é preciso considerar que a redução do subsídio ao crédito foi de certa forma compensada por uma política de preços mínimos mais consistente, cujos efeitos estimulantes sobre os investimentos produtivos na agricultura são mais eficientes e menos discriminatórios com relação à pequena produção.

Em resumo, na década de 80, vários fatores contribuíram para reverter a tendência anterior de expulsão de trabalhadores do campo. Notadamente, o corte no crédito subsidiado e o desestímulo à pecuária extensiva, de um lado, e a maior organização e capacidade de ação dos trabalhadores rurais, de outro, parecem ter impactos negativos sobre o mercado especulativo de terras agrícolas. Com isto aumentaram as possibilidades de acesso à terra para os trabalhadores rurais, o que, aliado à crise econômica que atinge particularmente os centros urbanos, provocou um significativo arrefecimento do êxodo rural. No entanto, é preciso ter claro que este aumento das possibilidades de acesso à terra não quer dizer acesso em condições ideais, sequer razoáveis.

A maior parte desta população que ficou no campo continua em condições precárias: como assinala Kageyama (1992), ao contrário do que se verificara na década de 70, houve um aumento da pobreza absoluta na agricultura na primeira metade dos anos 80. Desse modo, se as condições de acesso à terra não melhorarem, não resta dúvida de que um novo ciclo de êxodo rural acelerado tenderá a ocorrer, desde que o país retome o crescimento econômico.

A realidade do mercado de aluguel (ou cessão da posse) da terra no Brasil vista mostra que muita coisa teria que mudar para que esta fosse uma alternativa importante de acesso à terra, como pretendem os responsáveis pelo Programa Parceria que será analisado mais adiante. Antes, porém, cabe fazer alguns esclarecimentos sobre as duas formas de cessão da posse da terra em questão. O arrendamento é uma forma de contrato de cessão da posse da terra onde o montante a ser pago é fixo, podendo ser em produto ou dinheiro, sendo que o arrendatário é responsável por todo o investimento, assumindo sozinho o risco. Trata-se de uma forma de contrato utilizado, em

geral, por capitalistas rurais. No Brasil, a maior concentração deste tipo de arrendatário se encontra na região rizicultora do Rio Grande do Sul.

A parceria é um tipo de contrato onde o pagamento é estipulado como um percentual dos resultados obtidos, sendo que o proprietário é suposto participar conjuntamente, em proporções variáveis, dos gastos de investimento e custeio, assumindo, desse modo, parte do risco. Nos contratos de arrendamento, os ganhos das partes envolvidas correspondem exatamente às respectivas posições na estrutura das relações de produção capitalistas: renda da terra para os proprietários fundiários, lucros para os detentores do capital e salários para os trabalhadores. As diversas formas de parceria seriam, ao contrário, reminiscências de relações de trabalho pré-capitalistas, onde não fica bem definida a posição das partes envolvidas: o parceiro não é um simples trabalhador assalariado, nem tampouco um capitalista rural; o proprietário fundiário é também um capitalista rural.

A persistência da parceria se explicaria como resultado de um atraso no desenvolvimento das forças produtivas capitalistas, que se traduz na ausência de um mercado de trabalho rural plenamente desenvolvido. À medida que este mercado se desenvolve, os arranjos pré-capitalistas perdem o sentido de ser, pois a mão-de-obra assalariada seria mais barata para o capital. Foi o que teria ocorrido no Brasil a partir de meados dos anos 60.¹⁰ No entanto, a parceria não somente persiste como vem sendo "recriada" em algumas regiões, nas áreas do perímetro irrigado do Nordeste. Para muitos autores, este fato é motivo de preocupação na medida em que uma relação de trabalho atrasada como a parceria seria incompatível com as exigências tecnológicas da agricultura irrigada (capitalista).¹¹

Uma análise detalhada sobre estas novas formas de parceria foi feita por um grupo de pesquisadores da Unicamp.¹² Estas se desenvolveram como resposta a certas deficiências na organização em cada local em face das características tecnológicas do processo produtivo em uso. Estas deficiências se estendem desde o mercado de trabalho (escassez ou baixa qualificação da mão-de-obra) até o absenteísmo (e/ou reduzida capacidade gerencial), falta de recursos financeiros e baixo nível de conhecimento técnico dos proprietários. Quanto às características tecnológicas dos processos produtivos em uso, cabe ressaltar o método de irrigação (por sulco ou inundação), que exige

10 Ver Brandt, V. C. (1977) e Mello C. d Incao. (1978).

11 Ver Carvalho (1988).

12 Ver Pinto e Fonseca (1989). *Irrigação, Estrutura Agrária e Organização dos Agricultores*. Fundação Ford e IE, UNICAMP.

trabalho artesanal na condução e distribuição da água, bem como os tipos de cultura (frutas principalmente) que exigem trabalho manual e qualificado em determinadas práticas culturais como a poda, o desbaste, etc. Para fazer face a este quadro, dois tipos básicos de parceria se desenvolveram. O primeiro tipo se encontra nas áreas de culturas "nobres", como a uva Itália. Nestas áreas os colonos passaram a ter outros negócios à medida que prosperaram. Como este tipo de cultura o controle do processo de trabalho exige uma supervisão constante, torna-se necessária a presença de alguém — o parceiro — que funcione como um administrador geral, que se torna um "sócio-menor" do colono (com uma participação de no máximo 30%).

O segundo tipo surge nas áreas onde predominam colonos com limitações financeiras, e baixa qualificação da mão-de-obra local. Neste caso o parceiro funciona como um empregado qualificado que divide os custos de investimento e os riscos com o colono. Em muitos casos, com a melhora da situação, estes parceiros se transformam, juntamente com a família, em trabalhadores assalariados. A conclusão deste trabalho é a de que a parceria nestas áreas deve ser vista como uma forma de transição para o estabelecimento de relações propriamente capitalistas de trabalho assalariado. Trata-se simplesmente de uma forma flexível de remuneração do trabalho, adaptável a circunstâncias específicas de organização da produção.

O que nos parece importante saber é se a parceria, independentemente de ser ou não uma forma de transição para relações de trabalho supostamente mais avançadas, pode se transformar, no nível do país como um todo, numa alternativa importante de emprego rural em condições de promover uma real melhoria na qualidade de vida dos trabalhadores rurais. A alternativa de democratização do acesso à terra por meio da cessão de sua posse nos parece fundamental para aumentar o nível de emprego no campo num prazo relativamente curto, de modo a evitar um novo surto de êxodo rural sem que o setor urbano-industrial tenha condições de absorvê-lo. A reforma agrária via desapropriação é necessária, mas não suficiente. Primeiro por ser relativamente cara e conflituosa. Além disso, existe uma massa considerável de trabalhadores rurais que não tem condições de levar adiante uma microempresa rural, mas que poderia ser bem-sucedida num esquema de parceria onde pudesse contar com o interesse e apoio efetivo do proprietário.

Até o presente momento, entretanto, os diversos arranjos de cessão da posse da terra no Brasil têm se limitado a "nichos" locais onde, pelas razões vistas ou por outras, os proprietários de terras não têm outra alternativa se

quiserem desenvolver certas atividades. O grande problema é justamente este: a imensa maioria dos proprietários não tem interesse em desenvolver estas atividades e, quando o tem, se encontram, via de regra, numa posição de força que lhes favorece na definição dos termos do contrato. Esta situação tem sua origem no simples fato de que o custo de estocagem especulativa de terras agrícolas é zero ou negativo, graças, sobretudo, à pecuária extensiva.

Este fato, de ordem institucional, pois decorre da forma como a propriedade privada da terra é encarada no país, provoca uma distorção no mercado de terras em geral, e em especial no mercado de aluguel, ao permitir que um recurso produtivo escasso desta importância possa ser desviado de sua utilização precípua, para fins meramente especulativos. A expectativa dos idealizadores do Programa Parceria é a de que o efeito demonstração dos resultados que vêm sendo obtidos possa tornar eficiente o mercado de aluguel de terras. É o que iremos analisar mais adiante.

Tabela 1

Confronto dos Resultados dos Censos de 1940/1950/1960/1970/1975/1980/1985, segundo a Condição do Responsável — Grupos de Área Total (hectare)

Censos	1940	1950	1960	1970	1975	1980	1985
Estabelecimentos Total	1.904.589,00	2.064.642	3.337.769	4.924.019	4.993.252	5.159.851	5.801.809
Área Total	197.720.247	232.211.106	249.862.142	294.145.466	323.896.082	364.854.421	374.924.929
Arrendatário + Parceiro							
Estabelecimentos	221.505	186.949	579.969	993.167	863.978	891.317	1.006.020
Área	18.117.981	12.946.538	18.109.824	16.195.544	11.222.459	16.765.170	13.291.817
Estabelecimentos	100	-15,60	16,183	34,37	290,05	302,39	354,17
Área	100	-32,28	-5,27	-15,29	-41,30	-28,00	-30,47
Evolução-Censo Anterior							
Estabelecimento	100	-15,60	210,23	71,24	-13,01	3,16	12,87
Área	100	-32,28	39,88	-10,57	-30,71	22,66	-3,44
Participação no Total							
Estabelecimento	11,63%	9,05%	17,38%	20,17%	17,30%	17,27%	17,34%
Área	9,67%	5,58%	7,25%	5,51%	3,46%	3,77%	3,55%

FONTE: Censos Agropecuários — IBGE.

Nota: Para efeito de comparação com os Censos anteriores a 1970, as informações sobre a condição do responsável foram omitidas através a conjugação das respostas aos capítulos produtor e direção do estabelecimento.

Tabela 2

Condição do Produtor Segundo Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas — Brasil 1970/1975/1980/1985

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Totais	637.600	13.740.860	570.305	9.698.116	585.787	12.836.836	575.119	11.757.519
Agríc. e Agrop.	380.191	4.781.440	299.212	3.117.537	318.714	3.830.895	444.324	4.920.100
Algodão arbóreo	547.503	5.284.902	522.168	4.503.830	448.849	5.826.924	378.562	5.898.910
Banana	362.170	3.472.681	286.960	2.578.454	280.898	2.740.416	343.097	3.269.850
Café em côco	-	-	11.722	221.035	8.257	151.742	6.088	72.703
Algodão em caroço	-	-	21.143	253.926	13.131	182.827	20.298	203.853
Arroz em casca	4.233	51.919	3.362	38.904	4.755	74.350	4.057	47.180
Feijão em grão	3.175	46.070	2.742	34.695	2.972	41.353	3.354	66.245
Cana-de-açúcar	9.168	138.575	5.855	72.862	4.489	73.488	3.679	65.671
Mandioca	73.707	761.868	38.300	386.897	39.879	402.894	42.369	391.109
Milho em grão	50.886	444.859	26.754	213.669	25.550	254.714	30.852	408.878
Soja em grão	21.021	210.806	8.877	91.434	9.846	116.768	33.904	292.963
	149.501	1.149.452	219.619	1.210.126	137.791	1.230.306	116.582	1.107.440
	43.452	346.376	52.022	400.533	28.499	299.140	47.309	348.301
	49.815	208.658	40.266	162.490	71.540	435.090	42.829	238.919
	30.682	177.247	22.614	104.642	59.953	342.426	48.889	265.150
	7.595	488.929	5.601	504.732	5.622	577.170	7.854	819.169
	7.372	104.912	2.670	54.058	2.452	102.427	4.236	281.855
	112.704	607.051	88.100	317.996	65.402	400.845	55.259	193.628
	25.852	171.744	14.259	64.164	14.142	78.829	21.936	151.236
	82.962	868.368	64.374	565.263	39.795	585.931	54.141	646.345
	78.461	729.760	63.684	514.706	39.978	381.966	64.352	493.052
	7.929	112.055	17.188	702.032	15.639	1.133.633	16.273	1.515.109
	16.557	139.263	29.798	378.616	16.575	354.512	17.074	316.692

(continua)

Tabela 2 (continuação)

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Trigo em grão	8.198	484.805	688	75.347	1.439	125.505	6.481	300.635
Arrendatário	7.004	127.818	418	20.351	546	19.693	3.583	104.025
Parceiro	40.581	4.899.057	28.488	3.489.720	64.067	4.198.294	121.521	4.110.848
Pecuária	11.459	705.439	6.713	385.477	27.833	745.715	82.386	957.704
Arrendatário	31.281	4.617.294	23.124	3.343.778	35.615	3.798.368	98.800	3.856.507
Parceiro	5.529	637.453	3.278	339.026	9.453	585.300	62.282	837.094
Suínos	7.235	74.216	4.436	39.915	21.297	204.141	17.436	111.578
Arrendatário	4.732	46.343	3.128	34.237	12.979	118.310	15.475	84.059
Extração vegetal	41.753	3.199.724	13.374	1.496.666	62.463	2.445.056	64.556	1.136.747
Arrendatário	3.770	560.853	2.079	101.529	4.039	108.031	9.138	525.176
Parceiro	4.924.019	294.145.466	4.963.252	323.896.081	5.159.851	364.854.418	5.801.809	536.024.927
Totais	3.094.861	254.425.890	3.199.332	288.776.592	3.390.583	324.633.335	3.747.624	340.348.248
Proprietário	637.600	13.740.860	570.305	9.698.116	585.787	12.836.838	575.119	11.757.519
Arrendatário	380.191	4.781.440	299.212	3.117.537	318.714	3.830.895	444.324	4.920.100
Parceiro	811.367	21.197.268	924.403	22.303.836	864.767	23.553.350	1.034.742	176.99.080
Ocupante								

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

Tabela 3

Condição do Produtor segundo Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas — BRASIL 1970/1975/1980/1985

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Totais	100,00	100	100	100	100	100	100	100
Arrendatário	85,87	38,46	91,56	46,44	76,62	45,39	65,82	50,17
Parceiro	95,26	72,63	95,91	82,71	88,13	71,53	77,22	66,46
Agríc. e Agrop.			2,06	2,28	1,41	1,18	1,06	0,62
Algodão arbóreo			7,07	8,15	4,12	4,77	4,57	4,14
Banana	0,66	0,38	0,59	0,4	0,81	0,58	0,71	0,4
Café em côco	0,84	0,96	0,92	1,11	0,93	1,08	0,75	1,39
Algodão em caroço	1,44	1,01	1,03	0,75	0,77	0,57	0,64	0,56
Arroz em casca	19,39	15,93	12,8	12,41	12,51	10,52	9,54	7,95
Feijão em grão	7,98	3,24	4,69	2,2	4,36	1,98	5,36	3,48
Cana-de-açúcar	5,53	4,41	2,97	2,29	3,09	3,05	7,63	5,95
Mandioca	23,45	8,37	38,51	12,48	23,52	9,58	20,27	9,42
Milho em grão	11,43	7,24	17,39	12,85	8,94	7,81	10,65	7,08
Soja em grão	7,81	1,52	7,06	1,68	12,21	3,39	7,41	2,03
Arroz em grão	8,07	3,71	7,56	3,6	18,81	8,94	11	5,39
Cana-de-açúcar	1,19	3,56	0,98	5,2	0,96	4,5	1,37	6,97
Mandioca	1,94	2,19	0,89	1,73	0,77	2,67	0,95	5,73
Milho em grão	17,68	4,42	15,45	3,28	11,16	3,12	9,61	1,65
Soja em grão	6,8	3,59	4,77	2,06	4,44	4,56	9,41	5,5
Arroz em grão	13,01	6,32	11,29	5,83	6,79	9,41	14,48	10,02
Soja em grão	20,64	15,26	21,28	16,51	12,54	9,97	2,83	12,89
Arroz em grão	1,24	0,82	3,01	7,24	2,67	8,83	2,83	12,89
Parceiro	4,35	2,91	9,96	12,14	5,2	9,25	3,84	6,44

(continua)

Tabela 3 (continuação)

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
Trigo em grão	Arrendatário	1.29	3.53	0.12	0.78	0.25	0.9	1.13	2.56
	Parceiro	1.84	2.67	0.14	0.65	0.17	0.51	0.81	2.11
Pecuária	Arrendatário	6.36	35.65	5	35.98	10.94	32.7	21.13	34.96
	Parceiro	3.01	14.75	2.24	12.46	8.73	19.47	18.54	19.47
Bovinos	Arrendatário	4.91	33.6	4.05	34.48	6.08	29.59	17.18	32.8
	Parceiro	1.45	13.33	1.1	10.87	2.97	15.28	14.02	17.01
Suiños	Arrendatário	1.13	0.54	0.78	0.41	3.64	1.59	3.03	0.95
	Parceiro	1.24	0.97	1.05	1.1	4.7	3.09	3.48	1.71
Extração Vegetal	Arrendatário	6.55	23.29	2.35	15.3	10.66	19.05	11.22	9.67
	Parceiro	0.99	11.73	0.69	3.26	1.27	2.82	2.06	10.67
Totais		100	100	100	100	100	100	100	100
		62.85	86.5	64.07	89.16	65.71	88.98	64.59	63.49
Representatividade da amostra	Arrendatário	12.95	4.67	11.42	2.99	11.35	3.52	9.91	2.19
	Parceiro	7.72	1.63	5.99	0.96	6.18	1.05	7.66	0.92
	Occupante	16.48	7.21	18.51	0.89	16.76	6.46	17.83	33.39
Representatividade da amostra	Arrendatário	88.34	90.58	91.96	92.44	85.3	89.51	91.23	89.48
	Parceiro	84.51	84.92	88.57	89.13	79.83	81.82	88.72	88.67

Fonte: Censos Agropecuários —IBGE.

Tabela 4

Condição do Produtor segundo Classe e Gênero das Principais Atividades - Brasil 1970/1975/1980/1985 (%) Evolução sobre o Período Anterior

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
Totais	100,00	100,00	-10,55	-29,42	2,71	32,36	-1,82	-8,41	
Parceiro	100,00	100,00	-21,30	-34,80	6,52	22,88	39,41	28,43	
Agríc. e Agrop.	Arrendatário	100,00	100,00	-4,63	-14,78	-14,04	29,38	-15,66	1,24
	Parceiro	100,00	100,00	-20,77	-25,75	-2,11	6,28	22,14	19,32
Algodão arboreo	Arrendatário	100,00	100,00	100,00	100,00	-29,56	-31,35	-26,27	-52,09
	Parceiro	100,00	100,00	100,00	100,00	-37,89	-28,00	54,58	11,5
Banana	Arrendatário	100,00	100,00	-20,58	-25,07	41,43	91,11	-14,68	-36,54
	Parceiro	100,00	100,00	-13,64	-24,69	8,39	19,19	12,85	65,03
Café em côco	Arrendatário	100,00	100,00	-36,14	-47,42	-23,33	0,86	-18,04	-10,64
	Parceiro	100,00	100,00	-48,04	-49,22	4,12	4,13	6,24	2,93
Algodão em caroço	Arrendatário	100,00	100,00	-47,42	-51,97	-4,50	19,21	20,75	60,2
	Parceiro	100,00	100,00	-57,77	-56,63	-10,92	21,71	244,34	150,89
Arroz em casca	Arrendatário	100,00	100,00	46,90	5,28	-37,26	1,67	-15,39	-9,99
	Parceiro	100,00	100,00	19,72	15,64	-45,22	-25,31	66	16,43
Feijão em grão	Arrendatário	100,00	100,00	-19,17	-22,13	77,67	167,76	-40,41	-45,09
	Parceiro	100,00	100,00	-26,30	-40,96	165,11	227,24	-18,45	-22,57
Cana-de-açúcar	Arrendatário	100,00	100,00	-26,25	3,23	0,37	14,35	39,7	41,93
	Parceiro	100,00	100,00	-63,78	-48,47	-48,47	89,48	72,76	175,18
Mandioca	Arrendatário	100,00	100,00	-21,83	-47,62	-25,76	26,05	-15,51	-51,7
	Parceiro	100,00	100,00	-44,84	-62,64	-0,82	22,86	55,11	91,85
Milho em grão	Arrendatário	100,00	100,00	-22,41	-34,91	-38,18	3,66	36,05	10,31
	Parceiro	100,00	100,00	-18,83	-29,47	-37,22	-25,79	60,97	29,08
Soja em grão	Arrendatário	100,00	100,00	116,77	526,51	-9,01	61,48	4,05	33,65
	Parceiro	100,00	100,00						

(continua)

Tabela 4 (continuação)

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Trigo em grão	100,00	100,00	79,97	171,83	-44,38	-6,37	3,01	-10,67
Arrendatário	100,00	100,00	-91,61	-84,46	109,16	66,57	350,38	139,54
Parceiro	100,00	100,00	-94,03	-84,08	30,2	-3,23	556,23	428,23
Pecuária	100,00	100,00	-29,80	-28,77	124,89	20,3	89,68	-2,08
Arrendatário	100,00	100,00	-41,42	-44,93	314,61	91,96	196	28,43
Parceiro	100,00	100,00	-26,08	-27,58	54,02	13,6	177,41	1,53
Bovinos	100,00	100,00	-40,71	-46,82	188,38	72,64	558,86	43,02
Suínos	100,00	100,00	-36,69	-46,22	380,09	411,44	-18,13	-45,34
Arrendatário	100,00	100,00	-33,9	-26,12	314,93	245,56	19,23	28,95
Parceiro	100,00	100,00	-67,97	-53,23	367,05	63,37	3,35	-53,51
Extracção Vegetal	100,00	100,00	-44,85	-81,9	94,28	6,4	126,24	396,13
Arrendatário	100,00	100,00	1,41	10,11	3,34	12,65	12,44	46,91
Parceiro	100,00	100,00	-10,55	-29,42	2,71	32,36	-1,82	4,84
Proprietário	100,00	100,00	-21,30	-34,80	6,52	22,88	39,41	28,43
Arrendatário	100,00	100,00	-13,93	5,22	-6,45	5,6	19,66	659,97
Parceiro	100,00	100,00						
Occupante	100,00	100,00						
Total	100,00	100,00						

Fonte: Censos Agropecuários —IBGE.

Tabela 5

Condição do Produtor segundo Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas — Brasil 1970/1975/1980/1985. (%) — Ano Base 1970

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Totais	100,00	100,00	-10,55	-29,42	-8,13	-6,58	-9,80	-14,43
Agríc. e Agrop.	100,00	100,00	-21,3	-34,8	-16,17	-19,88	16,87	2,9
Arrendatário	100,00	100,00	-4,3	-14,78	-18,02	10,26	-30,86	11,62
Parceiro	100,00	100,00	-20,77	-25,75	-22,44	-21,09	-5,27	-5,84
Arrendatário	100,00	100,00	100,00	100,00	-29,56	-31,35	-48,06	-67,11
Parceiro	100,00	100,00	100,00	100,00	-37,89	-28,00	-4,00	-19,72
Banana	100,00	100,00	-20,58	-25,07	12,33	43,2	-4,16	-8,13
Parceiro	100,00	100,00	-13,64	-24,69	-6,39	-10,24	5,64	48,13
Café em côco	100,00	100,00	-36,14	-47,42	-46,97	-59,87	-52,66	-62,66
Arrendatário	100,00	100,00	-48,04	-49,22	-45,90	-47,12	-42,52	-48,66
Parceiro	100,00	100,00	-47,42	-51,97	-49,79	-42,74	-39,37	-8,09
Arrendatário	100,00	100,00	-57,77	-56,63	-53,16	-44,61	61,29	38,97
Parceiro	100,00	100,00	46,90	5,28	-7,83	7,03	-22,02	-3,65
Arroz em casca	100,00	100,00	19,72	15,64	-34,41	-13,64	8,88	0,56
Arrendatário	100,00	100,00	-19,17	-22,13	43,61	108,52	-14,43	14,5
Parceiro	100,00	100,00	-26,30	-40,96	95,40	93,19	59,34	49,59
Canha-de-espúcar	100,00	100,00	-26,25	3,23	18,05	18,05	3,41	67,54
Arrendatário	100,00	100,00	-63,78	-48,47	-66,74	-2,37	-42,54	168,66
Parceiro	100,00	100,00	-21,83	-47,62	-41,97	-33,97	-50,97	-68,10
Mandioca	100,00	100,00	-44,84	-62,64	-45,30	-54,10	-15,15	-11,94
Arrendatário	100,00	100,00	-22,41	-34,91	-52,03	-32,53	-34,54	-25,57
Parceiro	100,00	100,00	-18,83	-29,47	-49,05	-47,66	-17,98	-32,44

(continua)

Tabela 5 (continuação)

Classe e Gênero das Principais Atividades Econômicas	1970			1975			1980			1985		
	Estab.	Área	%	Estab.	Área	%	Estab.	Área	%	Estab.	Área	%
Soja em grão	Arrendatário	100,00	100,00	116,77	526,1	97,24	911,68	105,23	1252,11			
	Parceiro	100,00	100,00	79,97	171,83	0,11	154,53	3,12	127,37			
	Arrendatário	100,00	100,00	-91,61	-84,46	-82,45	-74,11	-20,94	-37,99			
Trigo em grão	Arrendatário	100,00	100,00	-94,03	-84,08	-92,90	-84,59	-48,84	-18,61			
	Parceiro	100,00	100,00	-29,80	-28,77	7,87	-14,30	199,45	-16,09			
	Arrendatário	100,00	100,00	-41,42	-44,93	142,89	5,71	618,96	35,76			
Bovinos	Arrendatário	100,00	100,00	-26,08	-27,58	13,86	-17,74	215,85	-16,48			
	Parceiro	100,00	100,00	-40,71	-46,82	70,97	-8,18	1026,46	31,32			
	Arrendatário	100,00	100,00	-38,69	-46,22	194,36	175,06	50,34				
Suínos	Arrendatário	100,00	100,00	-33,90	-26,12	174,28	155,29	227,03	81,38			
	Parceiro	100,00	100,00	-67,97	-53,23	49,6	-23,59	54,61	-64,47			
	Arrendatário	100,00	100,00	-44,85	-81,90	7,14	-80,74	142,39	-6,36			
Totais	Proprietário	100,00	100,00	1,41	10,11	4,79	24,04	17,83	82,23			
	Arrendatário	100,00	100,00	3,36	13,5	9,56	27,59	21,09	33,77			
	Parceiro	100,00	100,00	-10,55	-29,42	-8,13	-6,58	9,8	-14,43			
	Arrendatário	100,00	100,00	-21,30	-34,80	-16,17	-19,88	16,87	2,9			
	Ocupante	100,00	100,00	13,93	5,22	6,28	11,12	27,59	744,44			

Fonte: Censos Agropecuários — IBGE.

Tabela 6

Despesas segundo Classe da Atividade Econômica Brasil — 1970/1975/1980/1985 (Cr\$ mil)

Classe da Atividade Econômica	Despesas com arrendamento e parceria			
	1970	%	1975	%
TOTAL DAS DESPESAS	11,971,710,00	100,00	70,036,388	100
Total	687,804	6,09	3,996,022	5,71
Agríc. e Agrop.	562,844	81,83	3,352,255	83,89
Pecuária	100,186	14,57	515,785	12,91
Extração Vegetal	11,172	1,62	34,859	0,87
			821,262,929	100
			36,987,753	4,5
			30,163,138	81,55
			4,998,592	13,51
			644,564	1,74
			96,904,538	100
			5,240,518	5,3
			4,452,568	84,96
			53,833	10,28
			72,006	1,37

Fonte: Censos Agropecuários IBGE.

* = Cz\$ mil

Tabela 7

Despesas segundo Condição do Produtor Brasil — 1970/1975/1980/1985 (Cr\$ mil)

Condição do Produtor	Despesas com arrendamento e parceria			
	1970	(%)	1975	(%)
TOTAL	687,804	100	3,996,022	100
Proprietário	78,872	11,47	890,218	22,28
Arrendatário	314,161	45,68	1,314,461	32,89
Parceiro	292,370	42,51	1,768,988	44,27
Ocupante	2,041	0,3	22,354	0,56
			36,987,753	100
			9,174,551	24,8
			13,236,363	35,79
			14,384,381	38,89
			192,457	0,52
			5,240,518	100
			1,136,034	21,72
			1,852,066	35,34
			2,223,645	42,43
			26,772	0,51

Fonte: Censos Agropecuários IBGE.

* = Cz\$ mil

Tabela 9
Condição do Produtor, segundo Grupos de Área Total (%) Brasil — 1970/1975/1980/1985 (ha)

Grupos de Área	1970		1975		1980		1985	
	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro
Totais	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Estab. Área	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
menos de 10	79.91	75.78	84.49	77.74	81.10	77.59	81.16	82.21
Estab. Área	9.58	24.31	11.55	29.85	8.68	23.71	8.64	24.13
10 a menos de 100	14.87	22.67	11.95	21.35	14.82	21.23	14.79	16.44
Estab. Área	20.35	37.59	20.29	41.93	19.45	37.35	22.55	31.90
100 a menos de 1000	4.72	1.34	3.33	0.82	3.82	1.02	3.75	1.17
Estab. Área	46.41	26.36	42.92	18.36	46.59	20.26	43.35	26.37
1000 a menos de 10000	0.16	0.06	0.15	0.40	0.19	0.06	0.19	0.08
Estab. Área	17.37	10.57	19.24	8.45	17.89	12.15	19.48	13.94
10000 e mais	0.006	0.0012	0.005	0.001	0.006	0.004	0.005	0.002
Estab. Área	6.3	1.17	6.01	1.61	7.39	6.53	5.79	3.66

Fonte: Censos Agropecuários IBGE.

Tabela 10
Condição do Produtor, segundo Grupo de área Total (%) Brasil — 1970/1975/1980/1985 (ha) — 1970 = 100

Grupos de Área	1970		1975		1980		1985	
	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro	Arrend.	Parceiro
TOTAIS	100.00	100.00	-10.55	-21.30	-8.13	-16.17	-9.80	16.87
Estab. Área	100.00	100.00	-29.42	-34.80	-6.58	-19.88	-14.43	2.9
menos de 10	100.00	100.00	-5.43	-19.26	-6.76	-14.17	-8.39	26.78
Estab. Área	100.00	100.00	-14.9	20.45	-15.37	-21.84	-21.04	2.17
10 a menos de 100	100.00	100.00	-28.16	-25.89	-8.46	-21.50	-10.32	-15.23
Estab. Área	100.00	100.00	-29.65	-27.27	-10.72	-20.40	-5.22	-12.68
100 a menos de 1000	100.00	100.00	-36.87	-51.66	-25.65	-36.00	-28.43	2.03
Estab. Área	100.00	100.00	-34.73	-54.60	-6.21	-38.43	-20.08	2.91
1000 a menos de 10000	100.00	100.00	-15.56	-43.66	6.03	-6.57	7.39	67.14
Estab. Área	100.00	100.00	-21.80	-47.85	-3.77	-7.84	-4.01	35.77
10000 e mais	100.00	100.00	-25.00	0	-5.00	250	-35.00	75
Estab. Área	100.00	100.00	-32.68	-10.66	9.71	346.58	-21.35	221.32

Fonte: Censos Agropecuários IBGE.

Tabela 11

Condição do Produtor, segundo Grupos de Área Total (%) Brasil — 1970/1975/1980/1985 (ha)
Evolução sobre Censo Anterior

Grupos de Área	1970		1975		1980		1985	
	Estab. Área	Parcelo Arrend.	Estab. Área	Parcelo Arrend.	Estab. Área	Parcelo Arrend.	Estab. Área	Parcelo Arrend.
TOTALS	100.00	100.00	-10.55	-21.30	2.71	6.52	-1.82	39.41
menos de 10	100.00	100.00	-29.42	-34.80	32.36	22.88	-8.41	28.43
10 a menos de 100	100.00	100.00	-5.43	-19.26	-1.41	6.31	-1.74	47.71
100 a menos de 1000	100.00	100.00	-14.90	-20.45	-0.54	1.75	-6.70	30.72
1000 a menos de 10000	100.00	100.00	-28.16	-25.89	27.42	5.92	-2.04	7.99
10000 e mais	100.00	100.00	-29.65	-27.27	26.90	9.44	6.16	9.71
	100.00	100.00	-36.87	-51.66	17.77	32.4	-3.75	59.42
	100.00	100.00	-34.73	-54.60	43.70	35.62	-14.79	7.15
	100.00	100.00	-15.56	-43.66	25.58	65.83	1.28	78.89
	100.00	100.00	-21.80	-47.85	23.05	76.73	-0.24	47.31
	100.00	100.00	-25.00	0.00	26.67	250	-31.58	-50.00
	100.00	100.00	-32.68	-10.66	62.97	399.88	-28.31	-28.05

Fonte: Censos Agropecuários IBGE.

Tabela 12

Condição do Produtor segundo as Regiões — Brasil 1970/1975/1980/1985
(Estab. em unidades e área em ha)

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Total Brasil	3,094,861	254,425,899	3,199,332	288,776,591	3,390,563	324,633,334	3,747,624	340,348,246
Proprietário	637,600	13,740,861	570,305	9,696,117	585,787	12,836,837	575,119	11,757,518
Arrendatário	380,191	4,781,440	299,212	3,117,538	318,714	3,830,894	444,324	4,920,098
Parcelo Ocupante	811,367	21,197,266	924,403	22,303,837	864,767	23,553,348	1,034,742	17,899,057
Região Norte	101,513	13,076,081	135,749	22,194,774	191,471	27,440,199	313,746	51,436,416
Proprietário	33,671	3,602,144	19,318	1,573,656	28,607	2,951,101	27,813	1,314,631
Arrendatário	4,334	628,661	3,752	161,934	6,699	175,173	16,794	805,432
Parcelo Ocupante	121,627	5,875,258	178,386	8,685,601	181,396	10,992,946	185,360	9,010,186
Região Nordeste	1,252,218	66,902,181	1,324,842	72,583,147	1,440,792	82,342,581	1,576,828	86,035,570
Proprietário	376,902	1,987,272	387,640	1,611,437	390,117	1,729,542	368,861	1,425,987
Arrendatário	110,406	999,566	100,093	618,750	123,695	720,882	217,139	1,018,942
Parcelo Ocupante	467,262	4,409,694	538,841	3,877,154	492,909	3,650,900	635,411	3,573,681
Região Sudeste	713,273	62,910,358	723,018	68,003,489	718,777	68,229,055	793,416	67,161,485
Proprietário	79,960	2,832,996	51,491	2,208,260	57,192	2,747,305	56,815	3,200,124
Arrendatário	72,172	1,033,560	51,134	631,079	59,045	863,366	66,896	1,036,170
Parcelo Ocupante	63,540	2,724,036	53,041	1,621,109	55,855	1,663,179	76,851	1,843,741
Proprietário	862,648	58,363,482	845,474	40,717,982	847,070	41,942,809	871,467	41,660,318
Arrendatário	117,541	3,298,404	81,673	2,557,750	85,509	3,077,917	93,656	3,222,487

(continua)

Tabela 12 (continuação)

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Região Sul								
Parcelo Ocupante	184,246 109,574	1,879,200 1,916,950	131,660 97,773	1,441,664 1,454,638	118,606 94,363	1,508,928 1,362,067	127,769 105,650	1,617,052 1,460,247
Proprietário Arrendatário	165,209 29,526	73,173,797 2,020,045	170,249 30,183	85,277,199 1,747,014	192,473 24,362	104,678,690 2,330,972	192,167 27,974	94,064,455 2,594,289
Região Centro- Oeste								
Parcelo Ocupante	9,033 49,364	240,453 6,271,328	12,573 56,360	264,111 6,665,335	10,669 40,244	562,545 5,864,256	15,726 31,470	442,452 2,021,202

Fonte: Censos Agropecuários IBGE (1970, 1975, 1980 e 1985).

Tabela 13

Condição do Produtor segundo as Regiões —
Brasil — 1970/1975/1980/1985 (em percentagem do total Brasil)

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985	
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área
Total Brasil								
Proprietário	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Arrendatário	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Parcelo Ocupante	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Proprietário	3.28	5.14	4.24	7.69	5.65	8.45	8.37	15.11
Arrendatário	5.28	26.21	3.39	16.23	4.88	22.99	4.84	11.16
Região Norte								
Parcelo Ocupante	1.14 14.99	13.15 27.72	1.25 19.3	5.19 38.94	2.1 20.98	4.57 46.67	3.78 17.91	16.37 50.34
Proprietário	40.46	26.3	41.41	25.13	42.49	25.36	42.06	25.29
Arrendatário	59.11	14.46	67.97	16.62	66.6	13.47	6.14	12.13
Região Nordeste								
Parcelo Ocupante	29.04 57.59	20.91 20.8	33.45 58.29	19.85 17.38	38.81 57	18.82 15.5	48.87 61.41	20.71 19.97
Proprietário	23.05	24.73	22.6	23.55	21.2	21.02	21.17	19.73
Arrendatário	12.54	20.62	9.03	22.77	9.76	21.4	9.88	27.22
Região Sudeste								
Parcelo Ocupante	18.98 7.83	21.2 12.85	17.09 5.74	20.24 7.27	18.53 6.46	22.54 7.06	15.06 7.43	21.06 10.3

(continua)

Tabela 13 (continuação)

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
Região Sul	Proprietário	27,87	15,08	26,43	14,1	24,98	12,99	23,25	
	Arrendatário	18,43	24	14,32	26,37	14,6	23,96	16,28	
	Parceiro	48,46	39,3	44	46,24	37,21	39,39	28,76	
	Ocupante	13,5	9,04	10,58	6,52	10,91	5,87	10,21	
Proprietário Arrendatário	5,34	28,76	5,32	29,53	5,68	32,25	5,13	27,64	
	4,63	14,7	5,29	18,01	4,16	18,16	4,86	22,06	
Região Centro-Oeste	Parceiro	2,38	5,03	4,2	8,47	3,35	14,68	3,54	8,99
	Ocupante	6,08	29,59	6,1	29,86	4,65	24,9	3,04	11,29

Fonte: Censos Agropecuários IBGE (1970, 1975, 1980 e 1985).

Tabela 14

Condição do Produtor segundo as Regiões — Brasil 1970/1975/1980/1985
variação percentual) Base: 1970 = 100

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
TOTAL BRASIL	Proprietário	100,00	100,00	3,38	13,5	9,56	27,59	21,09	33,77
	Arrendatário	100,00	100,00	10,55	29,42	8,13	6,58	9,8	14,43
	Parceiro	100,00	100,00	21,3	34,8	16,17	19,88	16,87	2,9
	Ocupante	100,00	100,00	13,93	5,22	6,58	11,12	27,3	15,56
Proprietário Arrendatário	100,00	100,00	33,73	69,74	88,62	109,85	209,07	293,36	
	100,00	100,00	42,63	56,31	15,04	18,07	17,4	63,5	
Região Norte	Parceiro	100,00	100,00	13,43	74,24	54,57	72,14	287,49	28,13
	Ocupante	100,00	100,00	46,67	47,83	49,14	87,11	52,4	53,36
Proprietário Arrendatário	100,00	100,00	5,8	8,49	15,06	23,08	25,92	28,6	
	100,00	100,00	2,85	18,91	3,51	12,97	2,13	28,24	
Região Nordeste	Parceiro	100,00	100,00	9,34	38,1	12,04	27,86	96,67	1,94
	Ocupante	100,00	100,00	15,32	12,08	5,49	7,21	35,99	18,96
Proprietário Arrendatário	100,00	100,00	1,37	8,1	0,77	8,45	11,24	6,76	
	100,00	100,00	35,6	22,05	28,47	3,02	28,95	12,96	
Região Sudeste	Parceiro	100,00	100,00	29,15	38,94	18,19	16,47	7,31	0,25
	Ocupante	100,00	100,00	16,52	40,49	12,09	38,94	20,95	32,32

(continua)

Tabela 14 (continuação)

Regiões e Condição do Produtor	1970		1975		1980		1985		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
Região Sul	Proprietário	100.00	100.00	1.99	6.14	1.81	9.33	1.02	8.57
	Arrendatário	100.00	100.00	30.52	22.45	27.25	6.68	20.32	2.3
Região Centro-Oeste	Parceiro	100.00	100.00	28.54	23.26	35.63	19.7	30.65	13.95
	Ocupante	100.00	100.00	10.77	24.12	13.88	27.9	3.56	24.35
Região Centro-Oeste	Proprietário	100.00	100.00	3.05	16.54	16.5	43.05	16.32	28.55
	Arrendatário	100.00	100.00	2.23	13.52	17.49	15.39	5.26	28.43
Região Centro-Oeste	Parceiro	100.00	100.00	39.19	9.84	18.11	133.95	74.09	84.01
	Ocupante	100.00	100.00	14.17	6.28	18.48	6.49	36.25	67.77

Fonte: Censos Agropecuários IBGE (1970, 1975, 1980 e 1985).

Tabela 15
Condição do Produtor segundo as Regiões — Brasil 1970/1975/1980/1985 —
Evolução entre Censos em (%)

Regiões e Condição do Produtor	1975/70		1980/75		1985/80		
	Estab.	Área	Estab.	Área	Estab.	Área	
TOTAL BRASIL	Proprietário	3.38	13.5	5.98	12.42	10.53	4.84
	Arrendatário	10.55	29.42	2.71	32.36	1.82	8.41
Região Norte	Parceiro	21.3	34.8	6.52	22.88	39.41	28.43
	Ocupante	13.93	5.22	6.45	5.6	19.66	24.01
Região Nordeste	Proprietário	33.73	69.74	41.05	23.63	63.86	87.45
	Arrendatário	42.63	56.31	48.08	87.53	2.78	55.45
Região Nordeste	Parceiro	13.43	74.24	78.54	8.18	150.69	359.82
	Ocupante	46.67	47.83	1.69	26.57	2.19	18.04
Região Nordeste	Proprietário	5.8	8.49	8.75	13.45	9.44	4.48
	Arrendatário	2.85	18.91	0.64	7.33	5.45	17.55
Região Nordeste	Parceiro	9.34	38.1	23.58	16.51	75.54	41.35
	Ocupante	15.32	12.08	8.52	5.84	28.91	2.12
Região Sudeste	Proprietário	1.37	8.1	0.59	0.33	10.38	1.56
	Arrendatário	35.6	22.05	11.07	24.41	0.66	16.48
Região Sudeste	Parceiro	29.15	38.94	15.47	36.81	13.3	20.02
	Ocupante	16.52	40.49	5.31	2.6	37.59	10.86
Região Sudeste	Proprietário	1.99	6.14	0.19	3.01	2.88	0.7
	Arrendatário	30.52	22.45	4.7	20.34	9.53	4.7

(continua)

Tabela 15 (continuação)

Regiões e Condição do Produtor	1975/70		1980/75		1985/80	
	Estab.	Area	Estab.	Area	Estab.	Area
Região Sul	Parceiro	28,54	23,28	9,71	4,67	7,73
	Ocupante	10,77	24,12	3,49	4,99	11,96
Região Centro-Oeste	Proprietário	3,05	16,54	13,05	22,75	0,16
	Arrendatário	2,23	13,52	19,29	33,43	14,83
	Parceiro	39,19	9,84	15,14	113	47,4
	Ocupante	14,17	6,28	28,59	12,02	21,8
						21,35
						65,53

Fonte: Censos Agropecuários IBGE (1970, 1975, 1980 e 1985).

ANÁLISE DE MERCADOS LOCAIS DE ALUGUEL DE TERRAS

4.1 As Bolsas de Arrendamento de Terras: Histórico e Evolução

A Bolsa de Arrendamento de Terras nasceu em 1985, em função da experiência vivida pelo funcionário José Humberto Guimarães, lotado como fiscal da Carteira Agrícola do Banco do Brasil, na agência Uberaba (MG). José Humberto recebia, nas suas andanças pelo campo, alguns pedidos de lavouristas profissionais, migrantes, principalmente da Alta Mogiana Paulista e do Oeste Paranaense, para que conseguisse entre proprietários rurais do município glebas de terras agricultáveis que pudessem ser arrendadas por eles próprios e por parentes e amigos, também lavouristas, de suas regiões de origem, todos portadores de recursos e desejosos de ampliarem seus negócios de lavoura.

Por outro lado, eventualmente, também era procurado por alguns proprietários rurais da região, possuidores de grandes áreas de terras mecanizáveis, para que descobrisse algum lavourista capacitado, detentor de recursos e independente financeiramente, com vistas ao estabelecimento de uma parceria agrícola que lhe trouxesse, em princípio, mais do que a renda do negócio, a possibilidade de recuperação do cerrado por meio da limpeza e do cultivo, para posterior formação de invernadas modernas destinadas ao apascentamento de bovinos.

A partir dessas solicitações, mas impossibilitado de atender a todos que já o procuravam pessoalmente, José Humberto percebeu a oportunidade de instalar na cidade de Uberaba um ponto de encontro das partes

interessada neste propósito, surgindo daí a idéia da Bolsa de Arrendamento de Terras.

Na ocasião, levou sua proposta de institucionalização da Bolsa ao secretário de Indústria e Comércio do município, que colocou à sua disposição uma pequena e simples estrutura composta de sala e um telefone nas dependências da Prefeitura, além de um funcionário para atendimento dos interessados. Para identificação completa (inclusive endereço) e seleção dos proprietários rurais do município, utilizou o Manual do ITR — Imposto Territorial Rural — do antigo Mirad,¹³ pinçando os 1 mil maiores proprietários, e passou a contactá-los por meio de abordagem direta, via telefone, cartas mimeografadas, anúncios em jornais e revistas de associações e sindicatos da região. Ressalte-se que, em princípio, a maioria dos fazendeiros olhou com desconfiança o projeto que lhes era apresentado, mas seu idealizador acabou convencendo os proprietários rurais, lideranças municipais e elementos do Banco do Brasil de que o projeto traria inúmeros benefícios para todos os segmentos da sociedade.

De posse de dados sobre o município, os quais denominava de perfil, anunciava por meio de palestras e entrevistas as inúmeras vantagens que adviriam para todos com a expansão de lavouras modernas nas terras do município, principiando pela recuperação e conservação do solo do cerrado que, praticamente improdutivo em seu estado natural, poderia vir a produzir soja e milho além de outros grãos nobres, gerando rendimentos financeiros para os proprietários rurais, criando inúmeros novos empregos e promovendo efeito multiplicador no setor urbano-industrial, sem contar o aumento de arrecadação de ICM pela municipalidade. Passou então à segunda etapa do projeto, que se constituiu na divulgação da Bolsa de Arrendamento de Terras nas tradicionais zonas agrícolas do país (São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul), onde se encontram enormes contingentes de agricultores profissionais (pequenos proprietários rurais com algum nível de capitalização), apregoando as boas condições para ampliação das lavouras na região de Uberaba em face da sua localização, topografia, clima, etc.

Foram impressos cartazes e malas diretas, que foram distribuídos em todas as agências do Banco do Brasil naqueles estados, e ainda entre as maiores cooperativas do Sul. Cresceu acentuadamente a procura de terras por agricultores da Alta Mogiana Paulista e começaram a chegar lavouristas de

¹³ Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário — extinto durante o governo José Sarney e incorporado ao Ministério da Agricultura, que passou a denominar-se Ministério da Agricultura e Reforma Agrária.

Santa Catarina e do Rio Grande do Sul. A todos José Humberto apresentava as condições propícias da região, principalmente para a produção de soja e milho e, enquanto os pretendentes percorriam o município vendo lavouras acompanhados dos proprietários rurais ou do funcionário da Prefeitura, ele solicitava nas agências do Banco do Brasil de origem dos visitantes suas informações cadastrais para conferência com os dados de inscrição e averiguação das suas reais potencialidades dentro das pretensões.

Com o programa em andamento começaram a surgir as primeiras polêmicas e reações dos diversos segmentos da sociedade: as forças de esquerda defendiam que o projeto idealizado por quem foi (funcionário do Banco do Brasil e, portanto, agente do governo) viria inibir a reforma agrária no município, pois as terras antes ociosas se tornariam produtivas. Os segmentos de direita alertavam em algumas associações de classe para o iminente perigo da invasão de terras da região pelos sem-terra do sul do país.

A Igreja alertava que o projeto, por pretender, justamente, ocupar racionalmente áreas apropriadas para culturas modernas, demonstrava a ociosidade das mesmas, além do que procuravam-se sojicultores (monocultura) e agricultores profissionais, condições que inviabilizavam o acesso ao programa dos trabalhadores rurais "bóias-frias moradores da periferia da cidade. Alguns poucos pecuaristas também mencionavam que o processo de expansão agrícola poderia descaracterizar Uberaba como capital do zebu.

Tais questionamentos, antes de enfraquecerem ou acabarem com o projeto, deram-lhe maior evidência em âmbito nacional; os principais veículos de comunicação do país o abordaram. Trabalhando persistentemente junto a proprietários rurais e cuidando da divulgação do programa, José Humberto conseguiu — com o apoio da Prefeitura — que em apenas três safras fossem contratados com 140 lavouristas cerca de 30 mil hectares de novas lavouras, principalmente de soja. O sucesso provocou duas reportagens do Globo Rural na TV, e duas outras notícias no mesmo programa, em dias diferentes, provocaram o aparecimento em Uberaba de centenas de agricultores do sul do país, sendo, nesta ocasião, fechados contratos para aproximadamente seis mil hectares de lavouras em áreas novas. O comércio, a indústria e o segmento de prestação de serviços do município ganharam notório vigor. O município passou a deter a maior área de plantio de soja do estado e as campanhas da Bolsa de Arrendamento mobilizam hoje toda a comunidade em torno da agricultura.

A pecuária beneficiou-se dos resíduos da agricultura e surgiram centenas de confinamentos. A avicultura de corte tornou-se expressiva com a integração de inúmeros fazendeiros que produzem carne para exportação e cama (esterco) para utilização na pecuária leiteira como concentrado. A participação da agricultura no "bolo" da arrecadação municipal de ICM cresceu, em apenas três safras, de 12% para 22%, ampliando-se em 83%.

Os resultados expressivos em Uberaba fizeram que o mesmo chegasse a Uberlândia, sendo que o então prefeito enviou uma comissão ao município vizinho para conhecer a experiência revolucionária de José Humberto. A Prefeitura de Uberlândia criou o Programa de Parceria e Arrendamento de Terras (PAT) e, para sua institucionalização, foi estruturada uma comissão com a finalidade de regular o processo e o julgamento dos contratos, dúvidas ou conflitos advindos dos participantes dos empreendimentos, constituída por representantes da Secretaria Municipal de Abastecimento (SMAAB), Sindicato Rural de Uberlândia, Emater, dos proprietários rurais e arrendatários. Ao final do exercício 1991/1992, o município pôde apresentar um resultado expressivo, com 97 contratos efetivados e um total aproximado de 27 mil ha cultivados, segundo informações fornecidas pela SMAAB.

Em 1991, o Ministério da Agricultura e Reforma Agrária, em face dos excelentes resultados obtidos no Triângulo Mineiro, oficializou o empreendimento, criando o "Programa Parceria e Apoio Creditício do Banco do Brasil". Em documento de divulgação, o Ministério ressalta que o "Programa Parceria" não faz parte do programa de reforma agrária do governo federal, sendo fundamentalmente "um instrumento jurídico que permite melhor aproveitamento das terras produtivas".¹⁴

No sudeste de Mato Grosso do Sul, a Bolsa de Parceria e Arrendamento de Terras teve um grande impulso, principalmente em função do trabalho promocional feito pela Soceppar Agroindustrial e Exportadora de Bataguassu S/A em sua área de influência, envolvendo dez municípios. A Bolsa, apesar do intenso trabalho desenvolvido pelo Eng. agrônomo da Soceppar, Gilson do Mar, não tem recebido apoio integral das prefeituras municipais, à exceção de Bataguassu e Taquarassu, onde há um trabalho integrado com a Empaer — Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural — e Soceppar.

¹⁴ Portaria Interministerial nº 217, de 17 de julho de 1990, do ministro de Estado da Agricultura e Reforma Agrária, e da Economia, Fazenda e Planejamento.

Oficialmente, o "Programa Parceria" e as Bolsas de Arrendamento e Parcerias de Terras encontram-se institucionalizados em seis Estados, a saber: Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, São Paulo, Goiás, Tocantins e Paraná, com resultados concretos em Minas, Mato Grosso do Sul e Goiás. Presume-se que aproximadamente 40 municípios tenham se tornado pólos irradiadores desse tipo de empreendimento.

4.2 A Realidade Jurídico-Legal dos Contratos Agrários nas Áreas Visitadas

Todos os contratos têm suas cláusulas regidas pelo Estatuto da Terra e sua regulamentação, que prevêem um prazo mínimo de três anos para lavouras temporárias e pecuária de pequeno porte, no caso de arrendamento ou parceria, cinco anos no caso de lavouras permanentes e pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou exploração de matérias-primas de origem animal e, finalmente, sete anos no caso de explorações extrativas.

Na região de Uberaba, onde o Programa foi implantado pioneiramente, o uso consagrou o contrato com prazo único de cinco anos nos casos de arrendamento ou parceria. Na mesma região, para os outorgantes, também o uso consagrou remuneração pela utilização de suas terras da seguinte forma: no primeiro ano, nenhum rendimento; no segundo ano, 5% da produção; no terceiro ano, 10% da produção; no quarto e quinto anos, 15% da produção.

Com pequenas variações, há outorgantes que cobram 30% dos rendimentos; essa mesma situação se repete em Uberlândia e no sudeste do Mato do Grosso do Sul. Em todos os contratos, na parte referente às atribuições do arrendatário, estão inseridas cláusulas contendo obrigações para limpeza da gleba, correção do solo e realização de ações conservacionistas do solo, vegetação nativa e recursos hídricos.

4.3 Análise dos Resultados da Pesquisa de Campo

4.3.1 Agentes Institucionais

Por "agentes institucionais" os pesquisadores compreenderam o conjunto de integrantes de órgãos públicos e privados vinculados ao setor agrícola, não necessariamente integrados diretamente ao Programa Parceria, mas com capacidade técnica e visão global, em condições, pois, de opinar,

ainda que empiricamente, a respeito dos aspectos positivos do Programa e suas limitações.

Na região do Triângulo Mineiro foram entrevistados técnicos do Sistema de Pesquisa e Extensão Rural, dirigentes de sindicatos patronais, ocupantes de cargos de direção nas secretarias municipais de Agricultura, dirigentes de organizações não-governamentais, como a Associação dos Municípios do Vale do Paranaiíba (AMVAP) e empresários. Na região de Nova Andradina as entrevistas incluíram dois prefeitos (Bataguassu e Angélica) e um vereador.

Frise-se que na região de influência de Uberaba o envolvimento institucional vincula-se a entidades não-governamentais como o Sindicato Rural, sendo pequena a participação da Prefeitura e dos órgãos de pesquisa e extensão rural. Em Uberlândia e no seu entorno, ao contrário, há um envolvimento integral, sob a coordenação da Secretaria de Agricultura, por meio da Bolsa de Arrendamento de Terras, e possibilitando a participação do Sindicato Rural e demais entidades via colegiado. Inversamente a Uberaba, a participação do sistema de extensão rural em Uberlândia é bastante efetivo, seja acompanhando a implementação dos contratos, assim como prestando orientação técnica. Na região de Nova Andradina existe uma certa participação das prefeituras e de órgãos de pesquisa e extensão rural, mas não de forma articulada, institucional, como em Uberlândia, dependendo muito mais de iniciativas individuais. Ressalte-se nesta região o papel decisivo do Gerente de Fomento da Soceppar na difusão do Programa Parceria.

A obtenção de uma visão global do Programa, por parte dos agentes institucionais, foi feita por meio das seguintes indagações:

- a) Enumeração, em ordem decrescente de importância, dos principais fatores que dificultam a difusão das parcerias entre os proprietários;
- b) Enumeração, em ordem decrescente, dos fatores que tenham sido decisivos para a mudança de atitude dos proprietários, inicialmente reticentes quanto à parceria;
- c) Ocorrência de mudanças entre os principais fatores favoráveis, após a implementação do Programa, identificando e relacionando essas mudanças em ordem decrescente de importância;
- d) Se a existência de ameaça concreta a propriedade de terras ociosas, por meio da tributação ou expropriação, constitui fatores compulsórios para a generalização da prática de cessão do uso temporário das terras;

e) Os tipos de financiamento adequados para atender as necessidades dos parceiros; e

f) Viabilidade de extensão do Programa visando à incorporação de pequenos agricultores descapitalizados, sem cadastro bancário e com experiência apenas em práticas agrícolas tradicionais.

A análise dos questionários nos permitiu tirar algumas conclusões. Em primeiro lugar, o medo por parte dos proprietários de que as cláusulas não sejam obedecidas surge em todas as entrevistas como principal fator a dificultar a expansão do Programa. No entanto, isto parece uma contradição, pois o Programa no Triângulo Mineiro está perfeitamente controlado, existindo um permanente acompanhamento por parte dos responsáveis. Em Uberlândia funciona, inclusive, uma Junta de Conciliação para dirimir os eventuais conflitos. Parece que o caso é mais de falta de informação ou, conforme assinala um dos entrevistados, "falta de visão" por parte dos proprietários que não se incomodam com a baixa produtividade da terra.

Apesar de não aparecer como relevante, encontram-se presente em todas as respostas "a falta de apoio governamental" e o crédito agrícola colocado em bases irreais, que expressam, em realidade, a falta de uma política que privilegiasse o Programa, ou mesmo o setor, com juros e prazos consonantes com a baixa lucratividade das lavouras. A preferência pela pecuária explica-se facilmente.

Estranhamente, as questões relativas à reforma agrária e desapropriações não são apresentadas como relevantes, surgindo apenas em 30% das respostas, sem uma correspondência clara com o Programa. Já na região de Nova Andradina o "medo de perder a terra" é apontado pela maioria dos entrevistados como o maior obstáculo à expansão do Programa entre os proprietários. Isto não impede, entretanto, que em determinado momento e em determinadas circunstâncias esta ameaça tenha tido o efeito inverso, como foi o caso após a expropriação de uma fazenda na região para fins de reforma agrária. Este aparente paradoxo se deve às dubiedades da legislação, que considera como prioritárias para fins de reforma agrária as áreas onde existam parceiros e arrendatários, e não apenas as terras ociosas. Assim, diante do perigo iminente de desapropriação por ociosidade, vale a pena arriscar cedendo a posse da terra a terceiros; na ausência deste perigo iminente prevalece o medo de ter conflitos com os parceiros, chamando a atenção das autoridades agrárias. A falta de informações e a ignorância dos proprietários sobre as vantagens do sistema também são citadas como obstáculos impor-

tantes, o que é coerente com a falta de dinamismo institucional observada na região.

Em segundo lugar, no que se refere aos "fatores que tenham sido decisivos para a mudança de atitudes dos proprietários, inicialmente reticentes em relação ao Programa", os primeiros resultados favoráveis obtidos pelos proprietários pioneiros na adesão ao Programa Parceria, aliados à excelente coordenação exercida em Uberlândia pela Secretaria Municipal de Agropecuária e Abastecimento, e em Uberaba pelo Sr. José Humberto Guimarães, Assessor do Ministério da Agricultura e vinculado ao Sindicato Rural, constituem, de forma incontestável, os principais condicionantes à mudança de atitudes por parte dos proprietários. Em todas as entrevistas estes fatores aparecem em relevância. Na região de Nova Andradina também o papel dos agentes institucionais aparece como fundamental.

No entanto, a participação oficial institucionalizada e organizada parece ser primordial para garantir a continuidade do Programa, seja como elemento a facilitar o controle das operações e servir como ponte para dirimir conflitos contratuais, seja para facilitar a aproximação entre as partes e encaminhar reivindicações. Essa condição é reforçada pelo que foi constatado em Mato Grosso do Sul — região de Nova Andradina —, onde a ausência das Prefeituras Municipais — bastante incipientes em estrutura administrativa e recursos — indica uma disritmia no Programa após o impulso inicial.

Ao contrário do que ocorreu na região do Triângulo, onde apenas um dos entrevistados, que se mostrou bastante informado, assinalou a questão da não expropriação de terras produtivas, pela Constituição de 1988, como fator importante para a adesão ao Programa e sua consolidação, na região de Nova Andradina o medo de perder a terra, em função do episódio citado, foi importante para a mudança de atitude dos proprietários inicialmente reticentes.

Em terceiro lugar, essa assertiva aparece reforçada quando são analisadas as respostas dadas ao quesito "se desde o início houve mudanças entre os principais fatores favoráveis à parceria". A metade dos entrevistados na região do Triângulo assinala a incidência do Imposto Territorial Rural em bases mais elevadas como elemento a compelir os proprietários a aderirem ao Programa. Os demais assinalados compreendem variações em torno de fatores anteriormente mencionados. Na região de Nova Andradina se destaca o papel da Soceppar, por meio de seu gerente de Fomento, como um dos fatores de mudança de atitude dos proprietários em relação ao Programa.

Em quarto lugar, constata-se que a ameaça de desapropriação por manterem terras incultas e o elevado Imposto Territorial Rural, colocados como imprescindíveis para um crescimento do Programa, dividiram bastante as opiniões na região do Triângulo, não havendo maioria quanto à eficácia de tal tipo de estratégia. Depreende-se pelas respostas aos vários quesitos, como já havia sido assinalado no início do texto, que os resultados econômicos e sua divulgação, bem como a consistência institucional do Programa são os fatores que deverão pontificar. Na região de Nova Andradina, ao contrário, houve quase unanimidade quanto à necessidade de ameaças concretas à estocagem de terras ociosas (expropriação e/ou ITR) para a ampliação e consolidação do Programa, aliada a uma política agrícola que seja consistente.

Em quinto lugar, em ambas as regiões, o financiamento das atividades tem surgido como o componente negativo capaz de diminuir a progressiva evolução do Programa. Apesar de todo o apoio das agências locais do Banco do Brasil, a atual política de crédito rural não favorece o desenvolvimento do Programa, por fazer com que os custos financeiros se tornem o componente principal dos custos totais de produção e comercialização. Chamados a opinar sobre o "tipo de financiamento" mais adequado para atender as necessidades dos parceiros, o chamado "pagamento por equivalência de produto" merece a unanimidade dos entrevistados.

Finalmente, também para a maioria dos entrevistados de ambas as regiões, a participação dos pequenos produtores descapitalizados e com experiência somente em práticas agrícolas tradicionais poderia ser possível desde que se crie um Programa Especial de Crédito Rural acompanhado de assistência técnica por parte dos órgãos de Extensão Rural, o que caracterizaria a volta do crédito supervisionado, atualmente suspenso, ficando clara a ausência de risco do proprietário vir a ser ameaçado de perder a terra por contar com moradores no seu interior.

4.3.2 Proprietários

O questionário foi montado em torno de 21 (vinte e um) quesitos e buscando basicamente respostas para 4 (quatro) grandes indagações:

a) Qual o perfil desse proprietário-parceiro, a ser expresso por meio de referenciais, tais como:

- Fontes de rendimento (exerce outra atividade)?

- Capital fundiário disponível?
- Nível de capitalização direta para a exploração agropecuária?
- Nível associativo?

b) Qual o grau de motivação no sentido de adesão ao Programa Parceria (Uberaba) ou Bolsa de Arrendamento de Terras (Uberlândia)?

Para obtenção de respostas consistentes para essa indagação foram utilizadas 4 (quatro) questões assim caracterizadas:

- Enumeração dos fatores ou motivos, em ordem decrescente de importância, que os teriam levado a arrendar as terras.
- Razões que o impediram de fazê-lo anteriormente à institucionalização do Programa.
- Porcentagem de área arrendada em relação ao capital fundiário total.
- Capacidade técnica e operacional do proprietário para explorar, sozinho, a propriedade.

c) Relação entre proprietário e parceiro arrendatário, cujos parâmetros seriam inferidos pelos quesitos referentes a:

- Critério para escolha ou seleção do parceiro;
- Condições contratuais ideais;
- Pretensões em manter os contratos e condições para renovação;
- Participação efetiva nos custos de produção;
- Participação efetiva nas decisões de cultivo e comercialização;
- Fiscalização (supervisão) periódica das atividades desenvolvidas pelo parceiro-arrendatário; e
- Existência de conflito em face das condições contratuais.

d) Grau de expectativa em face dos resultados do Programa, cujas conclusões advirão da análise efetivada nos quesitos:

- Impacto econômico da introdução do cultivo de soja e milho na região tradicionalmente voltada à pecuária;

– Melhoria técnica das pastagens em face da rotação de culturas temporárias;

– Possibilidade (viabilidade) da manutenção do sistema de produção pastagens/culturas temporárias; e

- Fatores que impedem a difusão/ampliação do Programa.

Resultados

a) Perfil do Proprietário

Na região do Triângulo Mineiro podem ser identificados dois tipos de proprietários envolvidos no Programa. O primeiro, formado por pecuaristas em idade avançada, sem condições de gerir sua propriedade e cujos herdeiros enveredavam por outras atividades que não a agropecuária. Sem alternativas, colocam suas terras em sistemas de parcerias, tendo como uma única preocupação a obtenção de uma renda no final do ano agrícola. No curto e médio prazos não pretendem formar pastagens para exploração direta e esperam renovar sempre os contratos, desde que a parte não lhe cause problemas.

O outro grupo é formado por pecuaristas que arrendam apenas uma pequena parte de sua propriedade voltada à pecuária, geralmente aquela ocupada por capoeirinhas ou pastagens desgastadas para que, num trabalho de "amansamento da terra" (celagem, realização de práticas conservacionistas), volte a contar com pastagens com capacidade de suporte satisfatória. Esperam com isso, progressivamente, atingir toda a propriedade em um processo relativamente vantajoso, onde simultaneamente recebem uma renda — fixa ou variável — e conservam seu capital fundiário. Constituem absoluta maioria da amostra, sendo que aproximadamente 60% exercem outras atividades e arrendam segmentos da propriedade que variam de 5% a 75%, estando a moda em torno de 40%.

Na região de Nova Andradina praticamente 100% dos entrevistados não exercem outra atividade além da agropecuária. A proporção dos que apontaram a reforma de pasto como a principal motivação para arrendar é menor, cerca de 40%, sendo que o restante alegou não ter condições de tocar sozinho a propriedade, seja por não residir na região, pela idade ou grau de descapitalização, embora o objetivo último da maioria seja também a reforma de pasto. Na amostra de proprietários entrevistados verificou-se uma polarização bem marcada entre pequenos (até 200 ha) e grandes (mais de

1.500 ha). No primeiro estrato a área arrendada ocupa em torno de 70% da propriedade; no segundo, cerca de 10%.

O capital fundiário em sua maioria encontra-se valorizado com a presença de construções civis (casas de residência, onde um ínfimo percentual dos arrendatários tem acesso) e infra-estrutura para atividades produtivas como estábulos, currais, galpões, silos, e equipamentos para preparação de rações. Possuem plantel para reprodução e em sua maioria não fazem o ciclo completo da cria-recria e engorda, limitando-se ao primeiro estágio e, eventualmente, à recria.

Quase todos são filiados ao Sindicato Rural Patronal, e uns 60% à cooperativa, não tendo sido possível aferir o grau de participação e frequência às reuniões e movimentos de reivindicação.

b) Grau de Motivação

Os Programas de Bolsa de Arrendamento de Terras (Uberlândia) e parceria (Uberaba) tiveram início logo após a democratização do país (1985) e o lançamento do Primeiro Plano Nacional de Reforma Agrária da Nova República, e se intensificaram durante a Constituinte e suas discussões relativas à Política Agrária, desapropriação de terras e o conceito de terras produtivas. Assim, parecia haver uma conotação direta entre o aproveitamento econômico dos chamados latifúndios por exploração (terras potencialmente aproveitáveis, umas mantidas não cultivadas ou aproveitadas aquém de sua aptidão) na região e um certo temor por possíveis desapropriações, tendo em vista as incertezas que cercavam a discussão do que seria o artigo 184 da Constituição de 1988.

Os pesquisadores, ao prepararem o questionário, estimavam que esse componente surgisse como um dos fatores a motivar as parcerias e arrendamento. No entanto, em nenhuma das entrevistas isso aconteceu, surgindo o fato econômico como elemento preponderante, sempre vinculado à melhoria das condições do solo, recuperação das pastagens, e possibilidades de aumento dos rendimentos. Ao fazer-se uma ponte com a pergunta "se o proprietário teria condições de cultivar sozinho a propriedade, além de manter a pecuária", a negação preponderou, e os motivos principais foram a "falta de conhecimento" e a "falta de tempo, pois desenvolviam outras atividades, e os cultivos exigem presença permanente, o que não acontece com a pecuária".

Na região de Nova Andradina é maior o número de proprietários descapitalizados, pois trata-se de uma região onde se estabeleceu desde longa data um núcleo de colonização que sofreu um processo de partição hereditária.

ria. O grande número de pequenos arrendatários existente geralmente arrendava as terras de pequenos proprietários descapitalizados. De qualquer modo, é de se notar que a maioria dos que apontaram a reforma de pasto como objetivo do arrendamento, também alegaram que o fizeram por não terem condições eles próprios de executarem a reforma do pasto, especialmente pelo trabalho de recrutamento e supervisão da mão-de-obra que esta atividade exigiria, além do investimento.

Fica claro, também, que a institucionalização do Programa constituiu-se em um fator de adesão, pois alguns informaram que não haviam arrendado suas terras anteriormente porque "desconheciam as regras contratuais" e "pela desconfiança no processo, pois não encontraram arrendatários honestos o suficiente".

c) Relações entre Proprietários e Parceiros/Arrendatários

Historicamente, as relações entre os proprietários e seus eventuais contratados não se desenvolvem de forma mansa e pacífica. Isso se verifica pela ausência de contratos formalizados e registrados cartorialmente, o que enseja discussões conflituosas em torno de prazos, distribuição dos resultados e pagamento de renda, ou mesmo pela desigualdade de forças entre as partes contratantes, onde o parceiro-arrendatário é geralmente um pequeno produtor, descapitalizado e submetido quase sempre à prepotência e desgônios do proprietário.

Os responsáveis pelo Programa, em ambas as regiões, procuraram de forma inteligente evitar que esses conflitos surgissem e que as relações entre os "parceiros" se desenvolvessem mansa e pacificamente. Assim, a exigência de contratos de acordo com a legislação vigente e o cadastramento das partes tornaram-se fatores compulsórios para garantir a consistência das ações implementadas.

Apesar da existência desses componentes formais, alguns pré-requisitos são importantes para garantir um bom relacionamento. Indagados a respeito das qualidades que deveriam predominar nos arrendatários, a confiança no candidato expressa pela competência profissional surgiu como elemento dominante em todas as entrevistas, complementada pela honestidade no momento da distribuição dos resultados. Como a renda a ser paga é um percentual sobre os resultados brutos, e os proprietários, em sua unanimidade, não acompanham com suficiente rigor o desenvolvimento das atividades agrícolas, a questão da "honestidade da repartição" torna-se um fator a merecer destaque.

Também em ambas as regiões as obrigações contratuais, apesar de reguladas pela legislação, em seus limites mínimo e máximo e praticamente determinadas pelos proprietários, obedecem as condições de mercado e estão dentro do que os proprietários acham como "ideais": prazo máximo de cinco anos (com a moda em torno de 3 anos), um ano de mora e percentuais progressivos de 5, 10, 15, e 20%. Na região de Nova Andradina predomina o pagamento fixo em produto no caso do algodão (60 a 70 arrobas por alqueire). Estes dados mostram claramente o maior poder de barganha dos proprietários *vis-à-vis* o dos parceiros que, como veremos mais adiante, se queixam das condições contratuais a que estão submetidos.

A quase inexistência de conflito parece também ser conseqüência de o proprietário não ter qualquer vontade de participar na divisão dos custos de produção e não fiscalizar as atividades de seu contratado, comparecendo apenas após a comercialização da safra. Esse tipo de relacionamento caracteriza nitidamente o arrendamento, não existindo uma parceria no sentido estrito da palavra.

d) Grau de Expectativa em face dos Resultados do Programa

A maioria dos entrevistados em ambas as regiões tem uma opinião em relação ao Programa e acredita que é bastante expressiva sua contribuição para a economia regional, principalmente pela diversificação das atividades produtivas.

No entanto, na região do Triângulo nem todos pretendem manter o sistema pecuária/culturas temporárias, aceitando a parceria ou arrendamento apenas como uma associação temporária, considerada necessária para a renovação das pastagens, ao contrário do que foi constatado na região de Nova Andradina, onde todos os entrevistados pretendem continuar arrendando.

A posição desses pecuaristas (no Triângulo) está relacionada com o que chamam de "falta de incentivos" ou "crise de agricultura", onde a lucratividade é muito baixa. Esse componente também surge como fator limitante a expansão do Programa, ao lado da falta de compreensão por parte dos proprietários mais antigos para a adesão e a inexistência de arrendatários e parceiros, em número suficiente com as necessárias condições para assumir esses encargos. Na região de Nova Andradina, um terço dos entrevistados culpou o não cumprimento dos contratos pelos arrendatários como principal obstáculo à expansão do Programa. A falta de incentivos para a agricultura aparece em segundo lugar, juntamente com a atuação do Incri, que continua

classificando como improdutivas as terras arrendadas. O restante (1/3) alegou não saber.

4.3.3 Parceiros

O questionário foi montado em torno de 32 (trinta e dois) quesitos, buscando basicamente respostas para 6 (seis) grandes questões:

a) Qual o perfil do parceiro-produtor a ser aferido pelos seguintes quesitos:

- Região de origem e atividade anterior?
- Proprietário ou não de terras?
- Equipamentos que possui e se os considera suficientes?
- Força de trabalho empregada: familiar, assalariada¹⁵ ou mista?

b) Motivações para arrendar, captadas pelos seguintes quesitos:

- O papel do Programa Parceria na decisão de arrendar.
- No caso de parceiros originários de outras regiões, quais as motivações para a mudança e a escolha da região.

c) As condições de arrendamento, prazo e pagamento, e as perspectivas dos parceiros com relação à própria situação em que se encontram e o Programa Parceria, a serem auferidas pelos seguintes indagações:

Contou com alguma benfeitoria ou apoio por parte do proprietário?

Acha vantajoso dividir os gastos de custeio e investimento com o proprietário?

- Total da área arrendada no primeiro contrato?
- Condições contratuais iniciais?
- Total da área arrendada no contrato atual?
- Condições contratuais atuais?
- Opinião do parceiro sobre as condições contratuais ideais?

¹⁵ É preciso esclarecer, no entanto, que a predominância de trabalho assalariado não caracteriza a exploração como "empresa capitalista"; trata-se, na verdade, na maioria dos casos, de um "farmer" que trabalha junto com seus empregados, geralmente tratoristas especializados.

- Ocorreu algum problema com o proprietário?
 - A quem recorreria em caso de problemas?
 - Quais os principais obstáculos que impedem uma difusão mais ampla deste tipo de contrato de arrendamento?
 - Que tipo de medida poderia fazer com que os proprietários cedessem mais facilmente a terra?
- d) Sistema de produção, tecnologia e rentabilidade, informados pelos seguintes quesitos:
- Estimativa de lucro líquido.
 - Rendimento por hectare e por cultura.
 - *Mix* de culturas adotado.
 - Nível tecnológico dado pelo uso de insumos modernos e técnicas de conservação de solo.
- e) Nível de informação e acesso a serviços, como financiamento e assistência técnica, a serem estimados pelos seguintes questionamentos:
- Acesso a recursos bancários e importância destes recursos em relação ao total investido.
 - Opinião sobre o sistema de financiamento ideal.
 - Se recebe assistência técnica de órgãos governamentais.
 - Facilidades para a compra de insumos.
 - Condições de comercialização da produção.
 - Associado ou não de cooperativa.
- f) Expectativas de vida diante da situação em que se encontram, a serem auferidas pelos seguintes quesitos:
- Melhoria do padrão de vida após o engajamento neste tipo de contrato.
 - No caso daqueles originários de outras regiões, se pensam em voltar para a região de origem mesmo sendo bem-sucedidos.
 - Se almejam comprar terras, mesmo se existissem condições ideais de arrendamento.

Resultados

a) Perfil do Produtor/Parceiro

Na subamostra de Uberaba predominam parceiros no estrato de área de 100/299 ha, seguidos daqueles situados no estrato de 300/2000 ha. A grande maioria é originária da própria região de Uberaba. Cerca de 2/3, independentemente do tamanho, considera suficiente o equipamento que possui, embora se queixe da idade média elevada e da impossibilidade de comprar novos equipamentos nas condições atuais de financiamento. Uma primeira diferença entre estratos de área diz respeito à propriedade de terras; no segundo estrato a grande maioria também é proprietária, enquanto que no primeiro, cerca de 40%. Finalmente, em ambos os estratos predomina o trabalho assalariado em detrimento do familiar (cerca de 20%) ou misto (18%).

Na região de Uberlândia predominam as explorações situadas nos estratos de 300/2000 ha, seguidas daquelas situadas entre 100/300 ha. A grande maioria é originária de outras regiões, principalmente dos estados do Sul (RS e PR). Ao contrário de Uberaba, a maioria dos produtores considera insuficiente o equipamento que possui, também se queixando da impossibilidade, nas condições atuais da política agrícola, de comprar novos. Cerca de metade dos parceiros também é proprietária de terras. O trabalho familiar ou misto predomina amplamente nos dois estratos de área, embora no estrato superior se concentre o maior número de explorações com predominância de trabalho assalariado.

Na região de Nova Andradina praticamente todos os arrendatários vieram de outras regiões, basicamente de São Paulo e do Sul (PR e RS). Pouco mais da metade possuía ou ainda possui terras na região de origem. A quase totalidade possui equipamentos e os considera suficientes, com a ressalva sobre a impossibilidade de repô-los, dadas as dificuldades de financiamento. O trabalho familiar puro predomina no estrato de menos de 100 ha, como se poderia esperar, evoluindo para uma força de trabalho mista, com predominância do trabalho familiar, no estrato intermediário de 100 a 500 ha e, finalmente, para uma força de trabalho mista mas com predominância do trabalho assalariado, no estrato superior de mais de 500 ha.

b) Motivações para a Mudança

Na região de Uberaba uma diferença entre estratos aparece clara no que se refere ao papel do Programa Parceira na decisão de arrendar. No estrato de 100/300 ha a grande maioria dos produtores se estabeleceu por meio

do Programa, enquanto que no estrato de 300/2000 ha a maioria dos parceiros já arrendava antes. Entre os produtores originários da região Sul, a exigüidade da propriedade familiar é a principal motivação para a busca de novas terras. A possibilidade de arrendar áreas maiores de terra na região do Triângulo torna possível compatibilizar melhor o equipamento de que dispõem com a escala mínima exigida para operar eficientemente. Para os que vem de São Paulo, a expansão da cana é apontada como a principal motivação para a mudança.

Na região de Uberlândia as diferenças entre estratos de área no que se refere ao papel do Programa Parceria na decisão de mudança não são tão marcadas, mas têm o mesmo padrão: no estrato de área de 100/300 ha a maioria dos produtores se estabeleceu por meio do Programa, ao contrário do que se passou no estrato de 300/2000 ha. No restante dos quesitos, o quadro geral é o mesmo daquele observado.

Na região de Nova Andradina o papel do Programa na decisão de arrendar é pouco expressivo no primeiro estrato, onde predominam produtores estabelecidos desde longa data. Por outro lado, o Programa foi importante na decisão de arrendar dos produtores situados sobretudo no estrato intermediário. Como nas demais regiões, para os produtores originários do Sul, a exigüidade da propriedade familiar foi a principal motivação para a busca de terras para arrendar. A existência da Cooperativa (Soceppar) foi apontada por um terço dos entrevistados como importante para a escolha da região. A pressão exercida pela cana em São Paulo aparece também como uma das motivações para a busca de novas terras.

c) Condições de Arrendamento e Perspectivas do Produtor

A esmagadora maioria dos parceiros na região de Uberaba não contou com nenhuma benfeitoria ou apoio por parte dos proprietários. No que concerne às condições de arrendamento observa-se que, independentemente dos estratos de área, na renovação do contrato a tendência é de redução de prazo e/ou aumento do preço do arrendamento. Este fato está de acordo com as queixas generalizadas dos parceiros, que reclamam da "ganância" dos proprietários e da falta de consciência de arrendatários "aventureiros" que oferecem condições para o arrendamento muito acima da média do mercado regional, se beneficiando assim do trabalho realizado durante anos por terceiros. Os prazos de arrendamento variam de dois a cinco anos, com predominância de contratos de três anos, e o pagamento se situando, em função do estado da terra, entre 10% (com um ano de carência) para a terra bruta, até 30% no caso de terra cultivada.

Estes dados contrastam fortemente com as condições de arrendamento consideradas ideais pelos parceiros. São estas: entre cinco a dez anos de prazo mínimo, com carência de um a três anos para terra bruta, e percentagens progressivas até o máximo de 15% da produção. Somente nestas condições seria possível investir o suficiente para melhorar e conservar a longo prazo a terra, e obter resultados compensadores. Cabe notar, entretanto, que praticamente 100% dos parceiros fazem conservação de solo independentemente de estar ou não estipulado no contrato. Mas trata-se neste caso de práticas mecânicas de controle da erosão, sem as quais as perdas de fertilizantes provocadas pelas chuvas seriam muito grandes. No entanto, são insuficientes para conservar os solos a longo prazo.

No que diz respeito aos possíveis conflitos com os proprietários em torno de cláusulas contratuais, a imensa maioria dos parceiros declarou que nunca teve problemas; e, indagados a quem recorreriam no caso de tê-los, a maioria respondeu não saber. A maior parte dos produtores também prefere assumir todo o risco, com o argumento de que prefere ter liberdade de ação, evitando a interferência dos proprietários quanto à maneira de conduzir o empreendimento. No entanto, uma minoria importante de parceiros (20%) preferiria, se possível, partilhar com o proprietário os gastos de custeio e investimento como forma de redução de custos e risco.

Perguntados sobre os principais obstáculos que impedem uma difusão mais ampla do Programa Parceria, cerca de 1/3 dos entrevistados apontou o nível elevado de exigências dos proprietários como o obstáculo principal; outro terço apontou este obstáculo associado à política agrícola atual, que dificulta o financiamento; o terço restante, com uma exceção, indicou apenas a política agrícola atual como principal obstáculo. Finalmente, inquiridos sobre que tipo de medida poderia fazer com que os proprietários fossem mais dispostos a ceder a terra, a grande maioria pensa que o governo poderia fazer alguma coisa por meio da legislação e, principalmente, da cobrança de um Imposto Territorial mais elevado sobre as terras improdutivas. Na região de Uberlândia o quadro é praticamente o mesmo, com uma exceção: observou-se uma diferença marcante entre estratos de área no que diz respeito a esta última questão. No estrato de área de 100/300 ha todos os entrevistados apontaram a legislação e, principalmente, o ITR elevado como os instrumentos adequados para ampliar a oferta de terras; no estrato de área de 300/2000 ha, ao contrário, a maioria dos entrevistados não soube responder (ou não quis), tendo uma pequena minoria apontado uma política agrícola mais eficaz e melhor informação.

Na região de Nova Andradina, também a grande maioria dos parceiros não contou com benfeitorias. Confirma-se a tendência observada, independentemente dos estratos de área, de piora nas condições do arrendamento (duração e/ou preço) quando se trata de renovação de contrato para a mesma área. As condições contratuais tendem a melhorar quando se trata de área nova, mas onde há necessidade de maior investimento na terra. A maioria dos contratos tem duração entre dois a três anos e, ao contrário do que se verificou no Triângulo, há uma predominância do pagamento fixo em produto; no caso do algodão, o preço varia entre 50 a 70 arrobas por alqueire, e 2 a 15 sacos por ha no caso da soja.

Também aqui estas condições contrastam fortemente com as que os arrendatários consideram como ideais: dez anos em média de prazo, com dois a três anos de carência, e máximo de 15% no caso da parceria, cerca de 40 a 50 arrobas de algodão por alqueire no caso do pagamento fixo em produto. Somente nestas condições é que se considera viável investir adequadamente na terra e ter o retorno correspondente. Nas condições atuais se investe o mínimo, inclusive no que diz respeito à conservação de solo, para se obter retorno a curto prazo.

Quanto aos possíveis conflitos com os proprietários e suas soluções, a maioria dos entrevistados declarou que nunca teve problemas e que não saberia a quem recorrer caso os tivesse. A metade gostaria de dividir os custos e riscos com os proprietários, a outra preferindo ter maior liberdade de ação, assumindo todo o risco. Indagados sobre os principais obstáculos que estariam a impedir uma maior difusão do Programa, as respostas foram bem mais diversificadas do que as obtidas na região do Triângulo. O medo que os proprietários teriam de ter problemas com os arrendatários, inclusive de perder a terra, aparece na maioria das respostas; em segundo lugar vem a política agrícola desestimulante e as exigências elevadas dos proprietários; por último, a ignorância e a opção consciente pela pecuária.

Finalmente, perguntados sobre o tipo de medida que poderia ser tomada para forçar os proprietários a ceder a terra em melhores condições, a maioria esmagadora apontou a necessidade de algum tipo de intervenção, como a ameaça de expropriação e/ou ITR. A política agrícola vem em segundo lugar, bem abaixo.

d) Sistema de Produção, Tecnologia, Lucratividade

A maioria dos entrevistados em ambas as regiões demonstrou ter dificuldades em estimar o lucro líquido. A maior dificuldade alegada foram as

flutuações muito fortes nos resultados obtidos em cada ano. A faixa de lucratividade considerada normal pela imensa maioria se situou entre 10 a 20%. A média dos rendimentos por hectare são as seguintes: 1.800/2.400 kg/ha para a soja; 3600/4200 kg/ha para o milho; 1800/2400 kg/ha para o arroz. Não há diferenças significativas entre estratos e regiões. São médias elevadas, o que revela um bom nível tecnológico, como demonstram as informações a seguir.

Todos os entrevistados, sem exceção, utilizam o que pode ser chamado de "pacote" tecnológico moderno convencional, composto de: sementes selecionadas, fertilizantes e defensivos químicos, e corretivos de solo. Cerca da metade utiliza a palhada incorporada

superficialmente, o que representa um avanço no que concerne à conservação de solo. A grande maioria também pratica uma rotação simples de soja e milho, demonstrando conhecer os benefícios desta prática. Um número significativo de produtores também demonstrou estar atento a novas alternativas técnicas ecologicamente mais equilibradas, como o plantio direto, esperando implementá-las no futuro, pensando na redução de custos a ser obtida. O padrão tecnológico médio se enquadra no que pode ser chamado de "intermediário", entre o convencional moderno e sistemas modernos não convencionais.

Do mesmo modo que no Triângulo, a maioria dos entrevistados na região de Nova Andradina teve dificuldades em estimar o lucro líquido, devido às flutuações das safras a cada ano. Nos bons anos (normais) a estimativa gira em torno de 30%. No que diz respeito à produtividade, a média dos rendimentos são as seguintes: 1800/2400 kg/ha de algodão, 1800/2400 kg/ha de soja e 5400 kg/ha (do único produtor de arroz da amostra). Não há diferenças significativas entre os estratos de área. São médias elevadas, semelhantes às encontradas na região do Triângulo. Isto se explica pelo fato de que todos os entrevistados também utilizam o "pacote" tecnológico moderno. Entretanto, ao contrário do observado no Triângulo, a grande maioria introduziu algumas inovações poupadoras de insumos e ecologicamente mais equilibradas, como a cobertura morta (*mulch*) e a rotação leguminosa/gramínea.

e) Nível de Informação e Acesso a Serviços

Praticamente 100% dos entrevistados contaram com recursos bancários. E praticamente todos têm tido dificuldades para pagar o financiamento obtido, que representou em média entre 50% a 70% do total investido. A reivindicação geral é financiar na base de equivalência de produto, de modo

a eliminar o alto risco provocado pelas flutuações dos preços recebidos diante das graves deficiências do seguro agrícola (Proagro). Uma diferença significativa entre as regiões de Uberaba e Uberlândia aparece no tocante à assistência técnica oficial. Em Uberaba, praticamente 100% dos produtores não contam com assistência técnica de órgãos oficiais. Em Uberlândia, ao contrário, a maioria respondeu positivamente, especialmente aqueles agricultores situados no estrato de área entre 100/300ha. Este fato não surpreende, pois como foi dito, em Uberlândia a atuação da Aliança da Prefeitura Municipal por meio da Secretaria de Agricultura e Abastecimento é bastante ativa e organizada, havendo uma boa articulação entre seus técnicos e aqueles pertencentes às agências oficiais (Emater).

A maioria dos produtores compra insumos e equipamentos diretamente no comércio; uma pequena minoria, concentrada no estrato de 300/2000ha na região de Uberlândia, compra por meio de cooperativas. A comercialização da produção apresenta uma maior variação. Apenas uma pequena minoria se encontra atada a compromissos de entrega da produção a uma indústria moageira ou cooperativa. A grande maioria pesquisa preço e vende para quem pagar melhor, em geral as indústrias moageiras ou avícolas. Na região de Uberaba a maioria dos produtores é associada a alguma cooperativa, ocorrendo o contrário na região de Uberlândia.

Na região de Nova Andradina, cabe notar, inicialmente, que no estrato inferior predominam produtores que não utilizam recursos bancários. A grande maioria dos que financiam a produção também se queixou das dificuldades para pagar o banco, propondo o sistema de equivalência de produto como a forma de financiamento ideal. No estrato de área inferior todos os entrevistados declararam receber assistência técnica de órgãos oficiais, ao contrário dos pertencentes aos demais estratos. A compra de insumos é feita por meio de cooperativas pela maioria dos pequenos produtores, e no comércio pelos demais. Quanto à produção, as diferenças entre estratos desaparecem, sendo que a maioria comercializa por meio de cooperativas.

f) Expectativas sobre as Condições de Vida

Neste item não há grandes diferenças entre regiões. Para a grande maioria dos entrevistados, a situação atual é melhor do que a anterior, apesar das dificuldades. Entre aqueles que vieram de outras regiões, praticamente todos não pensam em retornar à origem, mesmo sendo bem-sucedidos e podendo comprar terras, com a exceção daqueles estabelecidos na região de Nova Andradina, onde uma minoria expressiva declarou pretender retornar à terra de origem. A grande maioria almeja comprar terras, alegando a

segurança que a propriedade proporciona e a possibilidade de se investir a longo prazo. Uma pequena minoria, cerca de 15%, dos parceiros não compraria terras se a oferta de terras fosse grande o suficiente para permitir contratos de arrendamento em condições ideais. Ou seja, se o mercado de aluguel de terras não se encontrasse distorcido pela possibilidade de se estocarem terras improdutivas.

4.4 Considerações Finais

Cabe agora cotejar os resultados analisados com os objetivos do Programa Parceria. Estes objetivos são inspirados nas principais motivações que levaram o Sr. José Humberto Guimarães a lançar-se na implementação do projeto de Bolsas de Arrendamento de Terras, a ser incluído no elenco de serviços do Banco do Brasil. Estas motivações decorrem, em primeiro lugar, dos benefícios que poderiam obter as partes envolvidas: as comunidades interioranas, os proprietários de terras e os arrendatários ou parceiros. Para as comunidades locais os benefícios vislumbrados são: ocupação mais racional das suas terras, resultando num aumento da produção e do emprego (contribuindo para aumentar a arrecadação e conter o êxodo rural), e estímulo à adoção de modernas técnicas agrícolas e à melhoria da qualificação da mão-de-obra.

Para os proprietários, significa a possibilidade de conseguir "rendimentos compatíveis com o investimento imobiliário, recuperação e melhor aproveitamento das terras, redução das despesas de manutenção e dos impostos incidentes sobre terras inexploradas", além de afastar a ameaça de desapropriação. Para os arrendatários ou parceiros, o Programa favorece "a permanência no processo produtivo, aproveitamento em escala de máquinas e equipamentos, melhoria de renda e capitalizações diretas para posterior aquisição de glebas". Em segundo lugar, o Programa é visto como uma alternativa mais vantajosa de reforma agrária do que aquela baseada na desapropriação (assentamentos), na medida em que não exige recursos governamentais e contribui para a retenção, no país, de profissionais da agricultura.

No que se refere às comunidades locais onde o Programa foi bem-sucedido, sem dúvida alguma as expectativas quanto aos benefícios foram plenamente confirmadas. A atividade agropecuária se diversificou, tendo a produção de grãos crescido fortemente. Quanto aos proprietários, pode-se dizer também que tiveram os benefícios esperados. Os problemas surgem, entretanto, quando se analisa o caso dos arrendatários ou parceiros. Neste caso,

embora a maioria dos entrevistados considere que houve uma melhoria nas suas perspectivas de vida (comparada com a situação vivida anteriormente), as queixas são generalizadas com relação às condições contratuais, consideradas excessivamente vantajosas para os proprietários, tornando difícil principalmente a realização do sonho maior de comprar terras para se livrar da insegurança que caracteriza a situação de ter que trabalhar em terras de terceiros.

A fonte principal dos problemas apontados pelos arrendatários é a mesma, na verdade, que torna pouco provável a expectativa otimista dos idealizadores do Programa de que este possa vir a ser uma "forma simples e eficaz de conciliar interesses dentro da lei da oferta e da procura, sob o amparo de instrumentos normatizados ainda pouco utilizados no país". Como foi visto, a "lei da oferta e da procura" de terras no país se encontra distorcida pela possibilidade concreta de retenção de estoques especulativos de terras. A oferta de terras é menor do que a demanda, na medida em que o custo de manutenção de terras ociosas é muito baixo ou mesmo negativo — se considerarmos o retorno proporcionado pela pecuária extensiva, que é uma forma rentável de controlar grandes áreas com pouco trabalho de supervisão, baixo investimento e pouca mão-de-obra, enquanto se espera pelo retorno proporcionado pela valorização do ativo.

Assim, o poder de barganha dos proprietários é forçosamente muito maior do que aquele dos demandantes de terras para alugar, que não têm outra opção para utilizar os recursos em capital e mão-de-obra de que dispõem. As reticências dos proprietários em ceder a posse da terra são reforçadas pelo medo de ter problemas com os arrendatários, problemas que vão desde dificuldades de cunho trabalhista, até o risco de perder a terra. Esta situação decorre da permanente pressão exercida em favor da reforma agrária, pressões estas que, embora não tenham resultado num amplo processo de desapropriação, representa um risco real para cada proprietário tomado individualmente, pois, como vimos, a legislação é dúbia em relação à presença de moradores dentro da propriedade.

Esta situação parece clara para a maioria dos arrendatários e agentes institucionais entrevistados, na medida em que afirmam a necessidade de algum tipo de medida legal — ITR ou ameaça de desapropriação — para forçar os proprietários a cederem a posse da terra. O "efeito demonstração" de proprietários bem-sucedidos por terem arrendado a terra por si só não é suficiente como estímulo para uma ampliação significativa do Programa. Sem algum tipo de medida coercitiva, o sucesso do Programa fica na dependência

de uma intensa e articulada ação institucional em cada localidade, como acontece sobretudo em Uberaba e Uberlândia, difícil de ser encontrada na maioria dos municípios. É preciso também um posicionamento claro da legislação e do governo no sentido de assegurar a garantia da propriedade da terra para todo proprietário que cede sua posse.

METODOLOGIA

5.1 Questionários Aplicados

Foram elaborados inicialmente dois tipos de questionários. Um questionário aberto e amplo para a hipótese de se contar com apoio suficiente para a realização de entrevistas pela equipe ou por pessoal qualificado envolvido no Programa Parceria. O segundo tipo de questionário, fechado e simplificado, foi elaborado tendo em conta duas possibilidades: a primeira seria aquela da inviabilidade de se contar com apoio suficiente. Neste caso, os questionários seriam enviados para os produtores responderem, com a equipe limitando-se a entrevistar o que fosse possível. A segunda possibilidade em vista era a de enviar estes questionários para todos os parceiros e proprietários da região independentemente da amostra, que seria pesquisada a partir do primeiro tipo de questionário. Entretanto, a viagem de reconhecimento mostrou que a realidade local inviabiliza qualquer alternativa deste tipo; os responsáveis pelo Programa nos advertiram que é praticamente impossível obter resposta que não por meio de entrevista pessoal.

Foram elaborados três questionários: um para os parceiros, outro para os proprietários, e um terceiro para o que chamamos de agentes institucionais, que compreendem todas aquelas pessoas de um modo ou de outro envolvidas com o Programa: técnicos agrícolas, representantes de empresas de insumos, membros das bolsas de arrendamento, agentes extensionistas, etc. Tendo em vista a receptividade e disponibilidade para colaborar dos responsáveis locais pelo Programa de Parceria, optou-se pelo questionário de tipo aberto.

QUESTIONÁRIO — PARCEIRO

1. Nome:.....
Endereço:.....
Região de origem:.....
Atividade anterior:.....
2. Possuía ou ainda possui terras na região de origem?.....
Caso afirmativo, informe a área, e se vendeu parte ou toda a propriedade ao se deslocar para o cerrado:
3. Como tomou conhecimento do Programa Parceria?.....
.....
4. Quais foram os motivos que o levaram à decisão de mudança?
5. Por que escolheu esta região para se fixar?.....
Data de chegada:.....
6. Quais os tipos de equipamento que você trouxe de sua terra de origem?
- Idade média dos equipamentos:.....
7. Considera suficientes e/ou adequados os equipamentos de que dispunha ou que pode adquirir com recursos próprios ao iniciar a exploração?.....
8. Contou com algum tipo de benfeitoria ou apoio por parte do proprietário?.....
Em caso positivo, especifique:.....
9. Teve acesso a recursos bancários?
- Em caso negativo, explique as razões:
- Em caso positivo, quais?
- Investimento:
- Custeio:
- Comercialização:.....

O financiamento obtido representa aproximadamente quanto do montante dos recursos próprios investidos?

Qual a forma de financiamento ideal quanto à forma de pagamento?

10. Força de trabalho empregada:

- membros da família (especificar quando for tempo parcial):
- assalariados (especificar o número de dias trabalhados e tipo da atividade exercida)

11. Área Total Arrendada no Primeiro Contrato (ha):

Área de Lavouras:

Área de Pastagens Plantadas:

Área de Matas:

Área de Pastagens Naturais:

12. Condições Contratuais Iniciais:

Prazo do Arrendamento:.....

Condições de Pagamento:

Conservação de solo?

Em caso afirmativo, especifique:

13. Área Total Arrendada no Contrato Atual (ha):

Área de Lavouras:

Área de Pastagens Plantadas:

Área de Matas:

Área de Pastagens Naturais:

14. Condições Contratuais Atuais:

Prazo do Arrendamento:.....

Condições de Pagamento:

Conservação de solo?

Em caso afirmativo, especifique:

15. Na sua opinião, quais seriam as condições contratuais ideais?

Prazo do Arrendamento:.....

Condições de Pagamento:

16. Qual a relação investimento/lucro?

	Renda Bruta	Custo	Lucro	Bruto	% Prop.	Lucro Líq.
1º ano						
2º ano						
3º ano						
4º ano						
5º ano						
6º ano						
7º ano						

17. Produtividade obtida (em sacos de 50 kg ou 60 kg):

	Soja	Milho	Arroz	Feijão	Outros grãos (espec.)
1º ano					
2º ano					
3º ano					
4º ano					
5º ano					
6º ano					
7º ano					

18. Qual o sistema de produção adotado:

- soja --> milho --> pousio ()
- soja --> milho --> ()
- outro (especificar) ()

19. Nível tecnológico:

- calagem ()
- fertilizantes ()
- sementes certif./selec. ()
- procedência.....
- dubação verde ()
- cobertura morta ()

- plantio direto ou trabalho mínimo ()

- curva de nível ()

- terraceamento ()

20. O Sr. recebe assistência técnica de algum órgão governamental?.....

Qual?

Para que?

21. Onde o Sr. adquire seus insumos (calcário, fertilizantes, inoculantes, sementes, etc.)?

Tem havido dificuldades para encontrá-los no mercado?

Como é feito o pagamento?

22. A quem o Sr. vende a produção?

Os preços têm sido satisfatórios?

O Sr. tem acesso a informações sobre preços de venda de seus produtos?

23. O Sr. é associado de alguma cooperativa?.....

Em caso positivo, quais os serviços que o Sr. utiliza?

24. Teve algum problema com o proprietário?.....

Em caso positivo, que tipo de problema e quais as razões, e como (ou com quem) o resolveu?

25. Em caso de problemas contratuais ou com o proprietário, a quem o Sr. se dirigiria?

26. O Sr. acha que o padrão de vida melhorou após a instalação na região?.....

- moradia ()

- acesso aos serviços de educação ()

- acesso aos serviços de saúde ()

- bens de consumo durável (móveis, eletrodomésticos, etc.) ()

- outros:.....

27. O Sr. almeja adquirir terras?.....Apenas para residir?.....

- Onde?.....
28. Mesmo sendo bem-sucedido na região, o Sr. pensa em voltar para seu local de origem?.....
- Em caso positivo ou negativo explicita, as razões:
29. Na sua opinião, quais os principais obstáculos que impedem uma difusão mais ampla deste tipo de contrato de arrendamento?
-
30. Acha vantajoso dividir os gastos de investimento e custeio, e os resultados obtidos com os proprietário?.....
- Em caso afirmativo ou negativo, explique as razões.....
-
31. Que tipo de medida poderia tornar os proprietários mais dispostos a arrendar as terras?.....
-
32. Para o entrevistador. Observações:
-

QUESTIONÁRIO — PROPRIETÁRIO

1. Nome:
- Endereço onde reside:.....
2. Exerce outra atividade além da agropecuária?
- Qual?
3. Área da Propriedade (ha):
- Área de Lavouras:
- Área de Pastagens Plantadas:
- Área de Matas:.....
- Área de Pastagens Naturais:

4. Quais os ATIVOS (capitais) de que dispõe?

ATIVO CIRCULANTE / ESTOQUE

- Animais em Estoque (para a venda) em sistema de cria, recria, engorda:

ATIVO PERMANENTE / IMOBILIZADO

- Animais para reprodução:.....
- Máquinas e equipamentos (especificar os tipos):
- Construções Civis para Fins Sociais:.....
- Construções Civis para Fins Produtivos:
- Outros:

5. Área Arrendada (ha):.....

6. Que motivos o levaram a arrendar pela primeira vez parte da propriedade? Enumere-os em ordem decrescente de importância:

- a)..... b)..... c).....
- d)..... e)..... f).....

7. Até então a idéia de arrendar nunca lhe ocorrera?.....Em caso afirmativo, por que não o fez antes? Por falta de informações?..... Ou devido aos problemas que imaginava ter de enfrentar?.....Em caso afirmativo, enumere-os em ordem decrescente de importância:

- a)..... b)..... c).....
- d)..... e)..... f).....

8. Quais as características que considera mais importantes no candidato a parceiro? Enumere-as em ordem decrescente de importância:

- a)..... b)..... c).....
- d)..... e)..... f).....

9. Pretende renovar ou já renovou o contrato de arrendamento?.....

Em caso negativo, explique as razões:

.....

Foi ou será renovado com o atual parceiro?

Em caso afirmativo ou negativo, explique as razões:

-
 Foi ou será renovado em outras bases contratuais?.....
 Em caso afirmativo, explique as razões:
10. Na sua opinião, quais seriam as condições contratuais ideais?.....
 Prazo do Arrendamento:.....
 Condições de Pagamento:.....
 Conservação de Solo:
11. O Sr. teria condições de explorar sozinho a propriedade com atividades de cultivo, além da pecuária?.....
12. Estaria disposto a participar dos gastos de investimento e custeio, dividindo proporcionalmente os resultados obtidos?
- Em caso afirmativo ou negativo, explique as razões:.....
13. O Sr. tem interferência direta nas decisões de plantar, bem como nas técnicas a serem utilizadas pelo parceiro?.....
 Há um planejamento conjunto das atividades?.....

14. O Sr. acompanha com frequência as atividades?.....
 Exerce controle direto?.....
 Com que intensidade? Muita..... Pouca.....
15. Já houve algum problema em relação ao cumprimento das cláusulas contratuais, ou outro de outro tipo?
- Em caso positivo, como foi resolvido?
16. O Sr. acredita que a introdução de cultivo como o da soja e do milho seja um fator altamente positivo para a expansão econômica da região?
- Em caso negativo, por que?
17. O Sr. espera que a capacidade de suporte do pasto implantado após a terra ter sido "amansada" com o cultivo de grãos devesse ser superior em quanto, relativamente ao pasto anterior?
18. O Sr. pretende a longo prazo manter a propriedade explorada constantemente por atividades de pecuária e de cultivos?

- Ou a parceria tem por objetivo apenas "amansar" a terra para em seguida implantar pastagens artificiais?.....
19. Na sua opinião, quais os principais obstáculos que impedem uma difusão mais ampla deste tipo de contrato de arrendamento?
-
20. O Sr. pertence a alguma entidade associativa?.....
 Qual?
21. Para o entrevistador. Observações:
-
-

QUESTIONÁRIO — AGENTE INSTITUCIONAL

1. Nome:.....
 Endereço:.....
 Empresa onde trabalha:.....
 Cargo:.....
2. Em sua opinião, quais os principais fatores que dificultam a difusão da parceria entre os proprietários? Enumere-os em ordem decrescente de importância:
- a)..... b)..... c).....
 d)..... e)..... f).....
3. Enumere, em ordem decrescente, os fatores que a seu ver foram decisivos para a mudança de atitude dos proprietários inicialmente reticentes quanto à parceria:
- a)..... b)..... c).....
 d)..... e)..... f).....
4. Desde o início do Programa Parceria na região, houve mudanças entre os principais fatores favoráveis à parceria entre os proprietários?
- Em caso afirmativo, enumere-os em ordem decrescente de importância:

- a)..... b)..... c).....
 d)..... e)..... f).....
- e) Na sua opinião, quais os principais obstáculos que impedem uma difusão mais ampla deste tipo de contrato de arrendamento?
 Enumere-os em ordem decrescente de importância:
- a)..... b)..... c).....
 d)..... e)..... f).....
6. A existência de ameaça concreta à propriedade de terras ociosas — ITR ou expropriação — é imprescindível para a generalização em larga escala da prática de cessão da posse a terceiros em suas diferentes formas (arrendamento, parceria, comodato, etc.)?.....
7. Que tipo de sistema de financiamento seria mais adequado para atender as necessidades dos parceiros?
8. Considera possível estender o Programa Parceria de modo a incorporar pequenos agricultores descapitalizados, sem cadastro bancário, e com experiência em práticas agrícolas tradicionais? Em caso afirmativo ou negativo, explique as razões:
-
9. Para o entrevistador. Observações:
-
-

5.2 Definição do Desenho Amostral

Para a definição do desenho amostral da pesquisa foi contratada a consultoria de dois técnicos do Departamento de Metodologia da Fundação IBGE.¹ Os consultores estatísticos trabalharam com a informação por nós obtida, quando da viagem de reconhecimento, sobre o número máximo de entrevistas possível, dados os recursos e o tempo disponíveis.

Unidade de Investigação

A unidade de investigação é a pessoa indicada no cadastro disponível como arrendatário (parceiro), cuja identificação se dá pelo nome, inde-

¹ Antônio José Ribeiro Dias e Sonia Albieri.

pendentemente do número de contratos de arrendamento que tenha sido efetuado.

5.2.1 Cadastros

Região de Uberaba

Para esta região, o cadastro disponível consiste de uma versão impressa (listagem de computador) de um arquivo consolidado de contratos de arrendamento efetuados por meio da Bolsa de Arrendamentos. As informações constantes no cadastro estão descritas abaixo:

- nome(s) do(s) arrendatário(s);
- endereço do(s) arrendatário(s), inclusive telefone;
- nome da propriedade a que pertence a área arrendada;
- nome do(s) proprietário(s) da terra arrendada;
- município de localização da área arrendada;
- cultura plantada na propriedade arrendada;
- número de tratores de propriedade do arrendatário;
- número de colheitadeiras de propriedade do arrendatário;
- área (em ha) própria destinada à agricultura;
- área (em ha) de outros (arrendada) destinada à agricultura;
- área (em ha) própria destinada à pecuária; e
- área (em ha) de outros (arrendada) destinada à pecuária.

A informação, proveniente da Bolsa de Arrendamentos de Uberaba, de que os dados sobre o número de tratores e de colheitadeiras não haviam sido obtidos com o rigor necessário, e, portanto, na eram confiáveis, acarretou a imediata desconsideração dessas características como variáveis em potencial para compor a estratificação das unidades de investigação — na verdade, por se tratar de uma região de cultivo intensivo da soja, o nível de mecanização da agricultura é bastante alto e, portanto, essa informação não teria poder de discriminação entre os produtores rurais.

Uma análise detalhada do cadastro permitiu identificar diversas situações problema, no sentido específico de uma cadastro para a seleção de uma amostra probabilística. As situações encontradas foram:

- (i) uma mesma pessoa, arrendatário (ou parceiro), com mais de um contrato de arrendamento;
- (ii) uma mesma pessoa, proprietário, com mais de um contrato de arrendamento;
- (iii) contratos cuja área arrendada destinava-se à horticultura e, portanto, fora do escopo da pesquisa;
- (iv) indicação (presumivelmente) errada da área própria na coluna destinada à área arrendada de outros. Nestes casos, o nome do proprietário era o mesmo nome do arrendatário ou havia a indicação "os próprios"; e
- (v) indicação (presumivelmente) errada de área arrendada em coluna destinada à área própria. Nestes casos, o nome do proprietário diferia do nome do arrendatário.

As soluções adotadas em relação a esses problemas, de acordo com os objetivos da pesquisa e com a definição da unidade primeira de investigação, foram:

- correção das falhas detectadas nos casos (iv) e (v);
- eliminação do cadastro das situações encontradas em (iii); e
- agregação dos dados relativos a cada uma das quatro variáveis de área arrendada nas situações encontradas conforme (i), para identificar apenas uma vez o arrendatário.

Nenhuma atitude foi tomada em relação aos casos encontrados conforme (ii), pois considerou-se que essa situação não constituía um problema efetivo de cadastro, uma vez que a unidade de investigação (unidade amostral a ser selecionada do cadastro) é o arrendatário (ou parceiro). Além disso, foram eliminadas do cadastro sete unidades notadamente repetidas (com todas as informações idênticas) e uma unidade para a qual não havia informação alguma sobre a área arrendada.

Desta forma, o cadastro utilizado para a seleção da amostra resultou em 166 unidades, identificadas pelo nome do arrendatário que, para facilidade operacional, passaram a constar de um arquivo magnético especialmente construído para os cálculos e para a seleção.

Região de Uberlândia

Para esta região, o cadastro disponível consiste de um conjunto de cópias de contratos de arrendamento efetuados com ou sem a intermediação da Bolsa de Arrendamento. As informações contidas variam conforme o modelo de formulário utilizado. A partir desses contratos, foi construído um cadastro, em arquivo magnético, contendo as seguintes características:

- nome(s) do(s) arrendatário(s);
- se possui máquinas;
- número de tratores de propriedade do arrendatário;
- número de colheitadeiras de propriedade do arrendatário;
- se possui outros implementos agrícolas;
- área (em ha) mínima pretendida para arrendamento;
- área (em ha) máxima pretendida para arrendamento;
- cultura a ser plantada na propriedade arrendada;
- se já é proprietário rural;
- área (em ha) própria, no caso de já ser proprietário;
- cultura plantada em área própria ou anteriormente arrendada; e
- nome(s) do(s) proprietário(s) da terra arrendada.

Deste cadastro também foram desconsideradas as informações sobre o número de tratores, de colheitadeiras e sobre outros implementos agrícolas, uma vez que decidiu-se não estratificar as unidades de investigação segundo a posse ou não de máquinas, pelas mesmas razões já expostas anteriormente.

A análise do cadastro foi realizada de forma análoga à realizada no cadastro de Uberaba, e as soluções adotadas para os problemas seguiram as mesmas orientações já descritas. O cadastro final para a seleção da amostra resultou em 64 unidades identificadas pelo nome do arrendatário.

Região de Bataguassu

Para a região de pesquisa de Bataguassu, o cadastro disponível consiste de uma relação de contratos de arrendamentos efetuados nos municípios de Bataguassu, Angélica e Taquarussu, no estado de Mato Grosso do Sul. As informações constantes nessa relação estão descritas a seguir:

- nome do arrendatário;
- área (em ha) arrendada;
- cultura; e
- nome do proprietário da terra arrendada.

A análise do cadastro foi realizada de forma análoga às dos anteriores, tendo sido encontradas apenas as situações do tipo (i) e (ii), quais sejam: (i) uma mesma pessoa, arrendatário, com mais de um contrato de arrendamento; e (ii) uma mesma pessoa, proprietário, com mais de um contrato de arrendamento.

Nos casos encontrados conforme (i), o procedimento adotado, de acordo com os objetivos da pesquisa, foi a agregação das informações sobre as áreas arrendadas nos contratos, para compor apenas uma unidade de investigação. Os casos conforme (ii) não sofreram nenhum tratamento, tal como nas outras regiões. Após a análise, o cadastro resultou em 153 unidades, identificadas pelo nome do arrendatário.

5.2.2 Tamanho da Amostra

Dadas as características de investigação piloto, uma vez que se tem pouco conhecimento (pelo menos do ponto de vista quantitativo) anterior sobre o assunto estudado, e as limitações operacionais da pesquisa, no sentido do tempo e dos recursos disponíveis, o tamanho da amostra não foi determinado probabilisticamente. Especificando: por um lado, não estão disponíveis informações sobre a variabilidade de alguma característica principal de interesse que pudesse servir de parâmetro para a determinação de um tamanho de amostra mínimo necessário para satisfazer os requisitos de erro amostral máximo admissível estipulado; por outro lado, os recursos limitados, na prática, determinam o tamanho da amostra possível. Nesse sentido, foi estipulado para cada região de pesquisa um valor inicial de unidades (arrendatários) para pertencer à amostra. O valor inicial para as regiões de Uberaba e Bataguassu foi fixado em 30, e para a região de Uberlândia, devido ao fato do cadastro conter um número bem menor de unidades, o valor inicial foi fixado em 25.

Devido aos problemas de cadastro anteriormente descritos e ao fato de que no momento da coleta das informações existe a possibilidade de não ser encontrada uma unidade selecionada para a amostra, ou até mesmo de uma unidade se recusar a cooperar com a pesquisa, decidiu-se, no momento da seleção das unidades amostrais, aumentar em 20% o ta-

manho da amostra, como forma de compensação. Para os cálculos iniciais, o tamanho da amostra foi fixado em 36 para as regiões de Uberaba e Bataguassu, e em 30 para Uberlândia.

5.2.3 Estratificação nas Regiões de Uberaba e Uberlândia

O uso de estratificação das unidades de investigação justifica-se na suposição de que as diversas características de interesse variam conforme o produtor, seja grande ou pequeno. Nesse sentido decidiu-se utilizar uma estratificação que discriminasse o tamanho do produtor, medido em área trabalhada, independentemente de ser terra própria ou arrendada, e da destinação à agricultura ou à pecuária (esta última informação constante apenas no cadastro de Uberaba).

Para definir os estratos, primeiramente foi construída a variável área total trabalhada, para cada unidade de investigação dos cadastros. No caso de Uberaba, essa variável foi obtida pela soma dos valores das seguintes informações:

- área (ha) própria destinada à agricultura;
- área de outros (arrendada) destinada à agricultura;
- área própria destinada à pecuária; e
- área de outros (arrendada) destinada à pecuária.

No caso de Uberlândia, a variável área total trabalhada foi obtida da soma das seguintes informações:

- área (ha) própria, no caso de já ser proprietário;
- área arrendada, no caso de já ser arrendatário; e
- valor médio entre as áreas (ha) mínima e máxima pretendidas para arrendamento.

Foi, então, considerada uma primeira estratificação, com os três estratos considerados como relevantes:

- estrato 1: até 99 ha;
- estrato 2: 100 ha a 299 ha; e
- estrato 3: 300 ha ou mais.

Posteriormente, uma análise dos dados da variável área total trabalhada indicou a construção de uma estratificação diferente (a que foi esco-

lhida), a fim de separar em um único estrato as poucas unidades muito grandes, assim classificadas aquelas com 2000 ha ou mais. Esta segunda estratificação ficou definida como segue:

- estrato 1: até 99 ha;
- estrato 2: 100 ha a 299 ha;
- estrato 3: 300 ha a 1999 ha; e
- estrato 4: 2000 ha ou mais.

Região de Bataguassu

No caso de Bataguassu, a variável de estratificação utilizada foi a área arrendada, por ser somente esta a informação disponível. Uma análise dos dados da variável de estratificação mostrou uma concentração muito grande de contratos de arrendamento de áreas pequenas, muito menores do que nas outras regiões de pesquisa — a cultura predominante é o algodão, o que parece explicar essa diferenciação em relação ao porte dos estabelecimentos agrícolas. A análise da distribuição das áreas das unidades do cadastro indicou a necessidade de uma estratificação específica para a região de Bataguassu, distinta das duas regiões anteriores. A estratificação foi então definida como segue:

- estrato 1: menos de 100 ha;
- estrato 2: 100 a menos de 500 ha; e
- estrato 3: 500 ha ou mais.

5.2.4 Alocação da Amostra nos Estratos

Nas regiões de Uberaba e Uberlândia, para a estratificação definida, decidiu-se considerar as unidades pertencentes ao estrato 4 (2000 ha ou mais) com probabilidade 1, e fazer alocação proporcional das unidades restantes ao longo dos outros três estratos. Para a região de Bataguassu, foi adotado procedimento análogo, tendo sido considerados como "grandes" e, portanto, atribuída probabilidade 1 de seleção às unidades pertencentes ao estrato 3 (500 ha ou mais).

A alocação proporcional é feita segundo a fórmula (1) apresentada a seguir:

$$n_h = \frac{N_h}{N \cdot n}$$

onde:

n_h é o número de unidades do estrato de h para compor a amostra;

n é o número total fixado de unidades para compor a amostra;

N_h é o número de unidades no estrato h no cadastro; e

N é o número total de unidades no cadastro.

Desta forma, os tamanhos de amostra ao longo dos estratos resultou conforme apresentado nas Tabelas 5.1 e 5.2 a seguir.

TABELA 5.1

Número de Unidades de Investigação no Cadastro e na Amostra Selecionada para as Regiões de Uberaba e Uberlândia

Estratificação	Região de Uberaba		Região de Uberlândia	
	Cadastro	Amostra	Cadastro	Amostra
até 99 ha	21	5	10	5
99 a 299 ha	70	14	15	7
300 a 1999 ha	70	14	36	16
2000 ou mais (estrato certo)	5	5	3	3
Total	166	38	64	31

TABELA 5.2

Número de Unidades de Investigação no Cadastro e na Amostra Selecionada para a Região de Bataguassu

Estratificação	Região de Bataguassu	
	Cadastro	Amostra
menos de 100 ha	131	28
100 a menos de 500 ha	18	44
500 ha ou mais (estrato certo)	4	4
Total	153	36

5.2.5 Seleção da Amostra

As unidades de investigação para compor a amostra foram selecionadas aleatória e independentemente em cada estrato, em número igual ao constante nas Tabelas 5.1 e 5.2. Como dito anteriormente, foram selecionadas 20% a mais de unidades a fim de compensar possíveis "perdas" durante a coleta. Os tamanhos de amostra resultantes após a alocação da amostra nos estratos diferem dos valores estipulados inicialmente em função de arredondamento para números inteiros dos resultados da aplicação da fórmula (1).

5.2.6 Avaliação da Precisão da Amostra

A fim de avaliar a precisão esperada a partir da amostra definida conforme o desenho amostral descrito, decidiu-se estudar a variável área arrendada para as regiões de Uberaba e Uberlândia essa variável foi construída como área total trabalhada menos o total da área própria. A partir dos dados dos cadastros de pesquisa, foram calculadas as estatísticas necessárias para a obtenção do coeficiente de variação da estimativa da média da variável área arrendada. A fórmula utilizada para esse cálculo é derivada da fórmula para o cálculo do tamanho da amostra necessária para garantir uma precisão desejada (expressa em coeficiente de variação da estimativa) e é dada por:²

$$CV = 1/x \sqrt{\sum (1/n - 1/N) \sum (n_h \cdot S_h^2/n)}$$

onde:

CV é o coeficiente de variação da estimativa da média da variável área arrendada;

x é a média da variável área arrendada; e

S é a variância da variável área arrendada no estrato h, calculada com base no cadastro.

Os resultados obtidos estão apresentados na Tabela 5.3 a seguir.

² Ver Cochran, W.G. *Sampling Techniques*, N.Y., John Wiley, 1977.

TABELA 5.3

Coefficientes de Variação Previstos para os Tamanhos de Amostras Fixados, segundo a Estratificação, para as Regiões de Uberaba, Uberlândia e Bataguassu

Regiões de Pesquisa	N Fixado	Cv Previsto
Uberaba	30	10,0%
Uberlândia	25	7,4%
Bataguassu	30	10,6%

CONCLUSÕES GERAIS E RECOMENDAÇÕES DE POLÍTICAS PÚBLICAS

O projeto da pesquisa que ora se encerra tinha como ponto de partida a noção de que o elevado grau de concentração da propriedade da terra no Brasil e na América Latina era uma importante forma de manutenção ou agravamento da crítica situação de pobreza urbana e rural. As tentativas de se alterar este quadro, principalmente através da implementação de legislação que, entre outras coisas, viabilizasse a execução de reformas agrárias, parecem ter se esgotado ainda nos anos 80.

A pesquisa partiu da constatação de que uma das causas das dificuldades de se executar reformas agrárias é a grande integração de capitais urbanos e rurais. Procurou-se mostrar nos capítulos teóricos que os capitais urbanos adquirem terras, dentro da perspectiva dada pela necessidade de aplicar a riqueza de forma segura — entre outras razões — frente a instabilidade econômica. Esta utilização da terra como um ativo tem dificultado crescentemente a execução de reformas agrárias na medida em que a oposição a ela aumenta. O fato de vários organismos internacionais nos últimos anos passarem a propor diferentes formas de intervenção que não tenham um custo político e econômico-financeiro tão elevado como a Reforma Agrária parece corroborar este tipo de constatação. As principais formas propostas consistem em intervenção direta nos chamados "mercados de terras" (através de compras, vendas incentivo ao arrendamento e crédito para aquisição de terras), na elevação das garantias jurídicas da propriedade e da posse da terra e na efetiva cobrança de imposto territorial.

Estas constatações levaram a que o estudo trilhasse dois caminhos distintos que procurassem compreender: (a) as características do mercado

de compra e venda de terras, no Brasil, para viabilizar uma adequada intervenção neste mercado; e (b) a dinâmica das bolsas de arrendamento existentes no Brasil, como uma possível alternativa.

No que se refere à dinâmica do mercado de compra e venda, o fato de a terra, no Brasil, ser simultaneamente um ativo de capital (para a produção) e um ativo líquido, aceito genericamente como tal, faz com que seu preço seja impactado por outras variáveis econômicas que não as relacionadas diretamente com a produção agropecuária, o que o torna mais elevado.

O estudo econométrico indicou que, entre os determinantes produtivos do preço da terra (o volume de crédito agrícola concedido, o preço de arrendamento e os preços recebidos pelos agricultores), o crédito agrícola é a variável mais importante. Entre os ativos líquidos alternativos à terra, que nas regressões assumem sinal negativo, encontramos as aplicações no mercado de ações, o dólar e os títulos do governo, sendo que a última expressa através da evolução da ORTN/BTN/OTN. Estes resultados confirmam as interpretações presentes no estudo teórico empreendido, no qual se mostrou que a terra tem como componente de sua demanda e de seu preço os ganhos produtivos esperados e as expectativas em relação aos ativos líquidos alternativos. Ou seja, o preço da terra tendeu a crescer à medida que o governo concedia mais crédito à agricultura e/ou que os títulos governamentais apresentassem queda nos seus preços reais. Portanto, a partir destas constatações pode-se concluir que o preço da terra no Brasil é determinado de forma eminentemente expectacional.

O estudo permite concluir também que as políticas econômicas têm um papel extremamente importante na determinação do preço da terra. Dois instrumentos de política econômica que são o crédito rural e os preços dos títulos do governo (ORTN/OTN/BTN) têm impactos diretos importantes sobre o preço da terra. Além disso, pode-se certamente inferir que os valores estabelecidos para estes títulos participam do estabelecimento da taxa de juros da economia, que, como visto, participa da formação do preço da terra.

As políticas macroeconômicas gerais expansivas ou recessivas também têm impactos através da elevação das expectativas produtivas relativas à agricultura. Uma destas formas é a própria política de crédito rural, que deve ser compreendida como uma política de gastos autônomos — parte da política fiscal, cujos volumes destinados à agricultura normalmente declinam com a fase descendente do ciclo e voltam a crescer com a fase ascendente.

Outro componente, que na realidade é fruto das políticas macroeconômicas, que participa na determinação do preço da terra, ao menos no curto prazo, é o nível de inflação. A relação negativa, estatisticamente significativa, do preço da terra com a inflação, no curto prazo, indica que as variações nos níveis de preço reduzem a demanda por terras, provavelmente pela sua menor liquidez relativa, entre os ativos líquidos.

Uma conclusão importante para a análise do mercado geral de terras é que enquanto a política de crédito agrícola tem um efeito claro sobre o preço da terra, a política de preços mínimos, quer os empréstimos quer as aquisições, não interfere neste preço. Esta conclusão é da maior importância, pois mostra uma vez mais que a política de crédito, além de seus efeitos negativos sobre a distribuição da renda, acaba também dificultando o acesso à terra, na medida em que seu preço se eleva quando da concessão de maior volume de crédito, enquanto a política de preços mínimos, além de eficaz mecanismo para garantir a produção e a renda aos agricultores, a partir da análise efetuada nos mercados locais, não interfere no preço da terra.

Os estudos referentes aos mercados de terras da fronteira (Tocantins) e de Uberlândia referendam esta idéia ao mostrarem que um importante incentivo à ocupação produtiva da terra foi a Política de Garantia de Preços Mínimos, que inclusive não apresentou impacto altista expressivo sobre o preço da terra.

Estes estudos evidenciaram uma vez mais que os determinantes gerais do preço da terra, associados ao movimento geral da economia, à política econômica e aos mercados de ativos líquidos alternativos, interagiram em maior ou menor grau com os determinantes dos mercados de terras locais. Os diferentes impactos do Plano Cruzado sobre os mercados de terras atestam o referido anteriormente, vez que o preço da terra de pastagens cresceu na região de fronteira (Araguaína) em aproximadamente 260,0 %, e em Uberlândia em apenas 28 %. Uma vez mais cabe mostrar que as políticas de caráter regional têm impactos diferenciados, fazendo-se necessário analisar os mercados locais: enquanto em Araguaína é o Proterra que gera um crescimento na demanda por terras, no início dos anos 70, em Uberlândia é o Polocentro, a partir de meados dos anos 70, que gera um substantivo crescimento do preço da terra.

Na medida em que um dos objetivos da pesquisa era analisar as interfaces do processo especulativo com terras na Amazônia e o problema ambiental, pode-se perceber que o processo de desmatamento diminuiu nos anos 80. Entretanto, ficou evidenciado que se as perspectivas da agro-

pecuária brasileira melhorarem e/ou se houver novas políticas agrícolas para a região, certamente novas áreas serão desmatadas e ocupadas, basicamente com fins especulativos.

No que concerne ao mercado de aluguel de terras, seu tamanho e dinâmica são afetados por estas especificidades do mercado de compra e venda no Brasil. A pesquisa constatou que a busca por novas terras para arrendar decorre menos de uma opção (capitalista) de evitar a imobilização do capital na terra, do que da impossibilidade de sua aquisição na região de origem com base na renda auferida com atividades estritamente agrícolas. Nas regiões de fronteira, num primeiro momento, os preços das terras permitem sua compra por muitos arrendatários com base nos resultados obtidos na produção agrícola. Num segundo momento, a elevação dos preços das terras decorrentes da instalação destes pioneiros vai impedir sua compra pelos que continuam chegando, forçando-os ao arrendamento.

Se a existência de uma política agrícola consistente é importante para a manutenção ou ampliação das áreas tomadas em aluguel, tanto do ponto de vista dos proprietários como dos arrendatários ou parceiros, para os primeiros, no entanto, esta exigência é menos importante, pois que este tem a opção de produzir ou simplesmente continuar ocupando suas áreas. Por política agrícola consistente deve se entender uma política que privilegie instrumentos de política agrícola diretamente ligados aos resultados obtidos pelo produtor, como preços mínimos e seguro de safra. Do ponto de vista do mercado de terras, até o final da década de 70 a política agrícola calcada principalmente na expansão do crédito subsidiado teve como conseqüências negativas a elevação especulativa de seu preço e a redução de sua oferta para aluguel, dificultando a reprodução da pequena produção. Na primeira metade dos anos 80, o fim do crédito subsidiado combinado com uma maior efetividade dos demais instrumentos de política agrícola (notadamente a política de preços mínimos) reduziu significativamente estas conseqüências negativas da política anterior.

O que é preciso ter claro, todavia, é que embora uma política agrícola consistente tenha um efeito positivo sobre o mercado de terras, os demais fatores que influenciam este mercado podem compensá-la negativamente enquanto persistir a possibilidade de estocagem especulativa de terras ociosas ou semi-ociosas. A falta de crédito subsidiado pode levar o proprietário que quer produzir a ceder a posse de sua terra, mas resta-lhe a possibilidade de optar por não produzir ou produzir pouco através da pecuária extensiva. Este fato é de importância crucial quando se pensa a relação entre o funcionamento dos dois mercados aqui tratados: a terra pró-

pria que nada produz continua sendo um patrimônio de que se dispõe, e cuja liquidez, conforme se procurou deixar claro, é bem diferente daquela que pode ser atribuída às máquinas e insumos produtivos dos arrendatários. Por outro lado, as reclamações dos produtores arrendatários ou parceiros quanto às dificuldades para a renovação da frota de equipamentos, dos juros bancários e dos programas específicos do governo (Proagro, etc.) deixam claro as dificuldades geradas pela ausência e/ou instabilidade da política agrícola nos últimos anos, que perdeu muito da consistência apresentada na primeira metade da década de 80.

Nesta mesma perspectiva deve ser entendida a importância dos mercados e preços dos produtos obtidos com o recurso do aluguel: como foi evidenciado, os bons preços obtidos pela soja em determinados momentos foram um forte estímulo para tal recurso. Da mesma forma, foi visto como a existência de um mercado de produtos potencializa o mercado de compra e venda de terras, cabendo aqui, contudo, a mesma consideração feita sobre a alternativa do não uso da terra por parte de quem a adquiriu para especulação ou de quem já a possui há muito tempo e nada ou pouco tem a pagar pela sua manutenção. Como se destacou, o recurso à pecuária extensiva (ou semi-extensiva), constitui sempre uma possibilidade de rentabilidade assegurada. E de baixo risco.

O que cabe ressaltar é que, em última instância, o mercado de aluguel funciona sob condições impostas por aqueles que têm terras, ou seja, assim como o de compra e venda, trata-se de um "mercado do ofertante". A este cabe a decisão de cessar ou não, e a realidade tem demonstrado que são os proprietários que têm-se beneficiado mais: a eles resta a possibilidade de explorar a terra diretamente, mesmo que o faça de modo menos intensivo. Assim, o fato de que a terra constitua, ao mesmo tempo, um ativo necessário à produção social de bens e um ativo que pode ser "estocado" de forma especulativa, a um custo de manutenção extremamente baixo, confere-lhe uma especificidade no contexto da sociedade. Sua particularidade de não poder ser produzida, aliada à sua importância como "meio de produção", torna o acesso à sua posse um problema de implicações sócio-econômicas importantíssimas. Assim, há que se estabelecer claramente o que realmente se quer quando se fala em ação e intervenção do poder público nos mercados de acesso a terra. Exatamente porque quase sempre foi a própria ação e/ou intervenção do Estado que provocou grandes e bruscas elevações nos seus preços, conforme foi apresentado.

A partir de 1982, o crédito subsidiado deixa de ser um fator explicativo importante para o comportamento do mercado de terras em benefício dos eventos macroeconômicos, especialmente a instabilidade causada

pelas tentativas frustradas de controle da inflação com bases em sucessivos "choques" antiinflacionários. Embora a existência de inovações financeiras que garantam proteção a curto prazo contra a inflação, bem como de uma política de juros elevados reduza a sensibilidade do preço da terra com relação a taxa de inflação, enquanto for possível estocar terras ociosas sem ônus, a ligação entre as políticas macroeconômicas (e agrícolas) e o mercado de terras continuará a criar distorções neste último que aumenta a concentração fundiária e a ineficiência da produção agrícola. Pode-se argumentar também que a eliminação desta possibilidade acabe por forjar a busca de inovações financeiras que representem uma alternativa para os capitais em busca de proteção contra a inflação e a instabilidade econômica.

O poder público pode intervir no mercado fundiário de diversas maneiras, que podem ser complementares entre si: (a) compra ou financiamento da compra de terras; (b) expropriação e distribuição de terras ociosas; (c) distribuição de terras devolutas (colonização); e (d) penalização tributária da estocagem de terras ociosas (ITR). Dentre estes tipos de intervenção listados, cabe dizer que a ampliação significativa de projetos de colonização em terras devolutas já não é mais possível, dado que a maior parte destas se encontram na região amazônica, cuja distância dos centros consumidores e especificidades ecológicas os tornam inviáveis econômica e ecologicamente.

No que concerne aos demais tipos de intervenção, a penalização da estocagem de terras ociosas através da tributação deve ser considerada como condição necessária para que estes sejam factíveis ou tenham efeito duradouro. Vejamos os motivos.

O primeiro tipo de intervenção não é viável financeiramente enquanto os preços da terra embutirem um sobrevalor especulativo. O estabelecimento de uma linha especial de crédito para a compra de terras por pequenos produtores, como prevê, por exemplo, o Programa Terra Brasil, a ser financiada principalmente com recursos provenientes da venda de TDAs (Títulos da Dívida Agrária), não parece ter chances de cumprir seu papel de ampliar significativamente as oportunidades de acesso à terra aos pequenos produtores, afetando, assim, o mercado de terras. A escolha de TDAs como forma de indenização aos proprietários traz implícito o consenso de que o valor a ser pago não pode refletir os preços de mercado da terra enquanto estes embutirem sobrevalores elevados decorrentes de sua utilização como reserva de valor, sob pena de inviabilizar um programa de reforma agrária suficientemente amplo para solucionar o problema fundiário. É o que explica o fato de os TDAs serem considerados títulos

"podres" (*junk bonds*) — 30% do valor de face nos mercados secundários. Por outro lado, tratando-se de uma forma disfarçada de expropriação, a tendência é de suscitar o mesmo tipo de reação dos proprietários de terras que até o presente momento tem inviabilizado a reforma agrária no país.

O financiamento da compra de terras por produtores que não têm outra fonte de renda que não a agrícola com base em TDAs só tem sentido em situações onde o mercado de terras é quase-perfeito, isto é, onde os preços da terra refletem de perto seu custo de oportunidade, não embutindo, como no Brasil, expressivos fluxos de renda não agrícola. Caso contrário os beneficiários do crédito não teriam como pagá-lo com base no fluxo de renda gerado pelas atividades agrícolas.

Quanto ao segundo tipo de intervenção, mesmo no caso de ser política e economicamente possível um processo de expropriação em massa das terras ociosas, ainda assim seria necessário o estabelecimento de um sistema efetivo de penalização do estoque especulativo de terras, sob pena de um processo de reconcentração fundiária anular o esforço realizado. A expropriação como penalização para o estoque especulativo de terras dificilmente pode ser mantida como instrumento rotineiro de coerção, dados os custos políticos e financeiros que implica. Neste sentido, pode se revelar extremamente nociva a nova Lei Agrária aprovada pelo Congresso Brasileiro se se entender que a ampliação da possibilidade de desapropriação para todo imóvel com menos de 80% da área aproveitável utilizada, ou que não cumpra a legislação social ou degrade o meio ambiente, dispensa a penalização tributária como instrumento principal de intervenção reguladora governamental do mercado de terras. Como mostrou a pesquisa, o ITR é fundamental também para viabilizar uma expansão mais significativa do mercado de aluguel, em condições mais favoráveis para os demandantes.

É claro que tem-se consciência das dificuldades históricas de cobrança efetiva do ITR no Brasil, como tudo o que diz respeito ao problema agrário. Supõe, entretanto, que sendo dinâmicas as correlações de força nas sociedades, é possível esperar que já existam condições políticas para a solução do problema. A história do ITR no Brasil começa com a promulgação do Estatuto da Terra em 1964. Duas razões são geralmente apontadas como causas da sua inoperância: a primeira, mais importante, de ordem política, se refere ao poder de fato das oligarquias rurais (e urbanas) de se oporem à lei quando se trata de seus interesses maiores; a segunda, de ordem técnica, diz respeito às dificuldades decorrentes da forma do cálculo do imposto, bem como do controle efetivo do grau de ociosidade das terras agrícolas no imenso território nacional.

No que diz respeito ao obstáculo de ordem política, sem dúvida este tem sido o principal responsável pelo fato de que o ITR, com quase três décadas de vigência, jamais tenha sido efetivamente aplicado. A certeza da impunidade tem feito com que parte dos proprietários rurais (especialmente os grandes) sonegue abertamente o pagamento do imposto. Os órgãos responsáveis pela emissão e cobrança do imposto, o Ibra e posteriormente o Incra, nunca tiveram respaldo político para efetivamente cobrar e punir os faltosos. Quanto aos problemas técnicos, embora a forma de cálculo do ITR tenha facilitado a obstrução política de sua cobrança efetiva, o problema maior é a falta de um mecanismo eficiente de controle das informações prestadas pelos contribuintes. O trabalho de verificação local das informações só é eficiente se realizado de modo sistemático a partir de amostras bem definidas. Sem descartar a possibilidade de definição de amostras com base em critérios específicos, nos parece imprescindível, entretanto, que o sistema de controle seja baseado principalmente em amostras probabilísticas. Seria necessário e viável tecnicamente utilizar imagens de satélites para a definição destas amostras.

Em síntese, sem a penalização tributária como instrumento efetivo de intervenção reguladora governamental do mercado de terras, ficam com alcance limitado as medidas mais ou menos específicas de políticas agrárias e agrícolas destinadas a dinamizar o mercado de aluguel, apontadas ao longo do estudo.

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS. SEÇÃO UBERLÂNDIA. O Espaço rural de Uberlândia no ano de seu centenário. *Cadernos de Geografia, Uberlândia*, n. 2, dez. 1988.
- BACHA, C. A Determinação do preço de venda e de aluguel da terra na agricultura. *Estudos Econômicos*, São Paulo, v. 19, n. 3, p. 443-456, 1989.
- BARRY, P. J. Capital asset pricing and farm real estate. *American Journal of Agricultural Economics*, v. 62, n. 3, p. 549-553, Aug. 1980.
- BELIK, W. *Agroindústria processadora e política econômica*. Campinas: UNICAMP, 1992. Tese Doutorado.
- BRANDÃO, A.; REZENDE, G. *The Behavior of land prices and land rents in Brazil*. 1988.
- BRANDÃO, A. O Preço da terra no Brasil: verificação de algumas hipóteses. *Ensaio Econômico EPGE*, Rio de Janeiro, n. 29, 1986.
- BRANDÃO, C.A. *Triângulo: capital comercial, geopolítica e agroindústria*. Belo Horizonte: UFMG, 1989. Tese Mestrado.
- BROWN, K.C.; BROWN, D. J. Heterogeneous expectations and farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, v. 66, n. 2, p. 164-169, 1984.
- CASTLE, E. N.; HOCH, I. Farm real estate price components, 1920-78. *American Journal of Agricultural Economics*, v. 64, n. 1, p. 8-18, Feb. 1982.
- CASTRO A.C. FONSECA, M da Graça D. O potencial do agrobusiness na fronteira. In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA, 20., Campos do Jordão, 1992. *Anais...* Campos do Jordão: ANPEC, 1992. p. 171-188.
- CAVALINI, M.; PESSOA, V. L. *O Espaço rural do Triângulo Mineiro: principais transformações nas últimas décadas*. Uberlândia: UFU, 1988. 22 p.
- CHICK, V. (1983) — *Macro Economics after Keynes*. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts. Davidson (1972).

- COSTA, F. N. *A Reforma e a realidade do mercado financeiro: relatório final de pesquisa*. Campinas: UNICAMP, 1989. Convênio FECAMP/UNICAMP.
- DAVIDSON, P. *Money and the real world*. New York: John Willey, 1972.
- DAVIDSON, P. Post Keynesian economics: solving the crisis in economic theory. In: *The Public interest: special edition*. New York: 1980. p.151-171.
- DAVIDSON, P. Rational expectations: a fallacious foundation for studying crucial decision-making processes. *Journal of Post Keynesian Economics*, v. 5, n. 2, Winter, 1982/1983.
- DELGADO, G. C. *Capital financeiro e agricultura no Brasil*. São Paulo: UNICAMP/Icone, 1985.
- DELGADO, G. C. Política de preços mínimos: uma avaliação do sistema de garantia de preços da CFP. In: *Para a Década de 90: prioridades e perspectivas de políticas públicas*. Brasília: IPEA/IPLAN, 1989. v. 1.
- DOW, S. *Macroeconomic thought: a methodological approach*. Oxford: Basil Blackwell, 1985.
- EGLER, C. A. G. Preço da terra, taxa de juros e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*, São Paulo, v. 5, n. 1, 1985.
- FELDSTEIN, M. (1980) — Inflation, Portfolio Choice 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.; CAMARGO, A. M. M. P. de. Análise do mercado de terras no estado de São Paulo, 1969 a 1986. *Agricultura em São Paulo*, São Paulo, v. 34, n. 1/2, p. 29-73, 1987.
- FERREIRA, R. J. F. *A atuação do Polocentro e o desenvolvimento regional*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1985.
- FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, Rio de Janeiro. *Agropecuária: preços médios e índices de arrendamento, vendas de terras, salários*. Rio de Janeiro: Centro de Estudos Agrícolas—IBRE, 1979.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (1985) — Ocupação do Cerrado — Alguns aspectos do Polocentro. Belo Horizonte. 15 (5,6). maio/agosto/85. 53 p.
- GRAZIANO DA SILVA, J. (Coord.) *A Irrigação e a problemática fundiária no Nordeste*. Campinas: PRONI/IEA/UNICAMP, 1989.
- HARRIS, D. G.; NEHRING, R. F. Impact of farm size on the bidding potential for agricultural land. *American Journal of Agricultural Economics*, v. 58, n. 2, p. 161-169, 1976.
- HEADY, E. O.; TWEETEN, L. G. Real estate prices and investment and farm numbers. In: *Resource demanded and structure of agricultural industry*. Ames, Iowa: Iowa State University, 1963. p. 405-425.
- HECHT, S. B. Deforestation in the Amazon Basin: policy and policy implements. *Report to WRI*, San Francisco, 1986.
- HECHT, S. B. The Sacred cow in the green hell: livestock and forest conversion in the Brazilian Amazon. *The Ecologist*, v. 19, n. 6, Nov./Dec., 1989.
- HERDT, R. W.; COCHRANE, W. W. Farm and land prices and technological advance. *Journal of Farm Economics*, v. 48, n. 2, p. 243-263, 1966.
- HICKS, J. *Critical essays in monetary theory*. Great Britain: Oxford University Press, 1967.
- HICKS, J. *The Crisis in Keynesian economics*. New York: Basic Books, 1974.
- IANNI, O. *Ditadura e agricultura: o desenvolvimento do capitalismo na Amazônia (1964-1978)*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1986.
- KAGEYAMA, A. et al. O Novo padrão agrícola brasileiro: do complexo rural aos complexos agroindustriais. In: DELGADO G. C.; GASQUES, J. G.; VILLA VERDE, L. M. (org.). *Agricultura e políticas públicas*. Brasília: IPEA, 1980. (Série IPEA, 127).
- KAGEYAMA, A. Os maiores proprietários de terra no Brasil. *Reforma Agrária; Boletim da ABRA*, Campinas, v.16, p.63-66, abr./jun. 1986.
- KEYNES, J. M. — *The General theory of employment, interest and money*. New York: Harcourt, 1936.
- KEYNES, J. M. *Teoria geral do emprego do juro e do dinheiro*. 2. ed. São Paulo: Fundo de Cultura São Paulo e Lisboa, 1970.
- LEAL, Luisa C.M., "Transformações no cerrado e relações sociais de produção". In *Fundação J.P.*, B.H., 15(5,6), maio/ago/85, p.45/6.

- LIMA, S. *et al.* Mapeamento do uso do solo no município de Uberlândia — MG por meio de imagens TM/LANDSAT. *Sociedade & Natureza*, Uberlândia, v. 1, n. 2, p. 5-43, dez. 1989.
- MELICHAR, E. Capital gains versus current income in the farming sector. *American Journal of Agricultural Economics*, v. 61, n. 5, p.1085-1092, 1979.
- MINSKY, H. P. *John Maynard Keynes*. New York: Columbia University Press, 1975.
- MINSKY, H. P. *Stabilizing an unstable economy*. New Haven: Yale University Press, 1986.
- MUELLER, C. C. Políticas governamentais e a expansão recente da agropecuária no Centro-Oeste. *Planejamento e Políticas Públicas*, Brasília, n. 3, p. 45-74, jun. 1990.
- ORTEGA, C. V. Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica. *Agricultura y Sociedad*, Madrid, n. 41, p. 210-247, 1986.
- PEREIRA, P. Co-integração: uma resenha com aplicações a séries brasileiras. *Revista de Econometria*, Rio de Janeiro, v. 8, n. 2, p. 7-29, jul./dez. 1988.
- PESSOA, V. L. *Ação do estado e as transformações agrárias no Cerrado das Zonas de Paracatu e Alto Paranaíba — MG*. Jaboticabal: UNESP, 1988. 239 p. Tese Doutorado.
- PESSOA, V. L. *Características da modernização da agricultura e do desenvolvimento rural em Uberlândia*. Jaboticabal: UNESP, 1982. 164 p. Dissertação Mestrado.
- PINHEIRO, F. *A Renda e o preço da terra: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira*. Piracicaba: ESALQ, 1980. Tese Livre Docência.
- RAINSEL, *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*. s.l.: Michigan State University, 1973. Tese Doutorado.
- RANGEL, I. M. Questão agrária e agricultura. *Encontros com a Civilização Brasileira*, Rio de Janeiro, n. 7, p. 172-192, jan. 1977.

- RELATÓRIO da Comissão Parlamentar de Inquérito Destinada a Investigar as Atividades Ligadas ao Sistema Fundiário em Todo Território Nacional. São Paulo: EAESP/FGV, 1979. 168 p.
- REYDON, B. P. Dinâmica do mercado de terras: algumas evidências a partir de regiões irrigadas do Nordeste. In: INTERNATIONAL CONGRESS OF THE LATIN AMERICAM STUDIES ASSOCIATION, 15., Miami, 1989. *Proceedings...*
- REYDON, B. P. A formação do mercado de terras: algumas questões teóricas. In: ENCONTRO BRASILEIRO DE ECONOMIA E SOCIOLOGIA RURAL, 27., Piracicaba: 1989. *Anais...* Piracicaba: SOBER, 1989. p. 416-426.
- REYDON, B. P. *A Política de crédito rural e a subordinação da terra ao capital, no Brasil, de 1970 a 1975*. Piracicaba: ESALQ, 1984. Tese Mestrado.
- REYDON, B. P. *Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de caso*. Campinas: UNICAMP, 1992. Tese Doutorado.
- REYDON, B. P.; PAOLINO, C. El Mercado de tierras: un ambiente privilegiado para la valorización del capital. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA AGRICULTURA LATINO AMERICANA, Santiago do Chile, 1988. *Anais...* Santiago do Chile: GIA, 1988.
- REYDON, B. P. (coord.) *O Impacto dos projetos públicos e privados de irrigação sobre o preço da terra*. Campinas: UNICAMP, 1988. Relatório Convênio FECAMP/PROINE.
- REYNOLDS, J. E.; TIMMONS, J. F. *Factors affecting farmland values*. Ames, Iowa: Iowa State University, 1969. (Agriculture and Home Economics Experiment Station. Research Bulletin, 566).
- REZENDE, G. Crédito rural subsidiado e o preço da terra no Brasil. *Estudos Econômicos*, São Paulo, v. 12, n. 2, p 117-138, ago. 1982.
- SALIM, C. A. As políticas econômicas e tecnológicas para o desenvolvimento agrário das áreas de cerrados no Brasil: avaliação e perspectivas. *Cadernos de Difusão de Tecnologia*, Brasília, v. 3, n. 2, p. 293-342, maio/ago., 1986.
- SAYAD, J. Especulação em terras rurais, efeitos sobre a produção agrícola e o novo ITR. *Pesquisa e Planejamento Econômico*, Rio de Janeiro, v. 12, n. 1, p. 87-108, abr. 1982.

SCHNEIDER, M. O. *Transformações na organização espacial da cobertura vegetal no município de Uberlândia MG: 1964 a 1979*. Rio Claro: UNESP, 1982. 115 p. Dissertação Mestrado.

SILVA, Rosamaria R. "A expansão da fronteira produtiva nos cerrados". In Fundação João Pinheiro, Belo Horizonte, 15(5,6), maio, junho, julho, agosto/85, p. 55.

SOARES, B. R. *Habitação e produção do espaço em Uberlândia*. São Paulo: FFLCH-USP, 1988. Dissertação Mestrado.

VILARINHO, C. *Imposto territorial rural no Brasil*. Campinas: UNICAMP, 1989. Tese Mestrado.

SETOR DE DOCUMENTAÇÃO

PEA

resses

ROMEIRO, Ademar (coord.) et al. O mercado de terras.

Acervo: 14308-1

Tombo: 16183-7

ica do

ura nos

IPEA-21

Nº 12 Relatórios de Pesquisas:

Preços do Comércio Varejista em Regiões Brasileiras:
um estudo comparativo

Ronaldo Lamounier Locatelli (coord.)

