

# **O PREÇO DA TERRA E A QUESTÃO AGRÁRIA: ALGUMAS EVIDÊNCIAS EMPÍRICAS RELEVANTES\***

Flávio Abranches Pinheiro  
Bastian Philip Reydon\*\*

## **SINOPSE**

O presente estudo analisa algumas razões pelas quais se deve focar, atualmente, a questão agrária brasileira a partir de situações concretas diferentes daquelas de algumas décadas atrás, com ênfase principal no preço da terra e na formação de novos grupos com interesses na manutenção da atual estrutura agrária. Uma verificação fundamental foi a forte tendência crescente dos preços de venda no período 1966-78, principalmente em 1972-75, determinando-se o aumento da participação de elementos não ligados à produção na formação do preço da terra, elementos esses gerados pelos modelos de desenvolvimento econômico vigente no período analisado. Duas principais conclusões do trabalho foram que o monopólio da terra no Brasil foi reassegurado, diminuindo as possibilidades dos produtores diretos terem acesso a ela, e que houve a formação de novos grupos ligados ao capital industrial e agrário, interessados na manutenção da atual estrutura agrária.

## **SUMMARY**

This paper analyses the main reasons by which there is a need to change the approach at the Brazilian Agrarian Question to a different way of that in which it was in the past decades. We will emphasize mainly the price of land and the coming forth of new groups with will and power in maintaining the present agrarian structure. The strong tendency of growth of land selling prices in the 1966-78 period is an important verified point, and it was noticed stronger in the 1972-75 period. This last period evidences the growth of non-production elements in the formation of land-price. Those non-production elements, through the financial system, were begotten by the developing model adopted in Brazil in the last decades. The reassurance of the land monopoly by the diminution of the possibility that direct producers could achieve it, and the formation of new groups joint to the industrial, and agrarian capital interested in the maintenance of the present agrarian structure are the two main conclusions of the paper.

---

\* Trabalho apresentado no XVIII Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural, realizado pela SOBER no Rio de Janeiro, no período de 28 de julho a 19 de agosto de 1980.

\*\* Respectivamente, professor-assistente-doutor da Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz", Piracicaba-SP, e aluno do Curso de Pós-Graduação em Economia Agrária da Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz", Piracicaba-SP.

## **O PREÇO DA TERRA E A QUESTÃO AGRÁRIA: ALGUMAS EVIDÊNCIAS EMPÍRICAS RELEVANTES**

Flávio Abranches Pinheiro  
Bastian Philip Reydon

### **1. INTRODUÇÃO**

Inicialmente, cabe colocar que a discussão atual da "questão agrária" brasileira deve ser desenvolvida em bases bastante distintas e mais amplas do que a que era realizada algumas décadas atrás.

Se, no início dos anos sessenta, essa discussão prendia-se aos papéis que a agricultura deveria desempenhar para o desenvolvimento industrial do país<sup>1</sup> e aos obstáculos que a contradição latifúndio x minifúndio gerava, hoje, observa-se que esse, processo de industrialização se deu de forma acelerada e com características tais que não houve a necessidade da quebra dessa estrutura fundiária. Fica claro que tal discussão passa a estar muito mais ligada às características do desenvolvimento brasileiro (onde a acumulação é regida pela indústria) do que às próprias características internas da agricultura.

Como bem coloca SAYAD (6), "várias décadas de desenvolvimento industrial, caracterizadas por uma distribuição de renda bastante concentrada e pela pequena participação da poupança do setor privado interno no financiamento desse desenvolvimento, só poderiam ser explicados ou por um grande consumo supérfluo ou por uma nítida preferência em ativos não-produtivos, como imóveis e terras".

Entretanto, este é apenas um dos lados da moeda. O modelo de desenvolvimento econômico vigente nas últimas décadas, dando ênfase ao desenvolvimento industrial, cada vez mais comandado pelo capital estrangeiro, associado ao capital estatal, fez com que parte do capital nacional, ligado, principalmente, à produção de bens de consumo de massa, desviasse sua poupança do setor produtivo para o mercado de terras, conseguindo desta forma participar dos frutos desse desenvolvimento. Isto provocou um aumento da demanda por terra com finalidade não-produtiva, levando a que este determinante ganhasse maior relevância na formação do preço da terra, acentuando sua tendência altista e realimentando o processo especulativo.

---

<sup>1</sup> Esses papéis eram, principalmente, relacionados ao fornecimento de alimentos e matérias-primas baratas para o meio urbano e à necessidade da agricultura transformar-se em um mercado para a produção industrial.

A acentuação do processo especulativo com terras provocou também um desvio do capital agrário da parte produtiva para a compra de terras com finalidade especulativa, possibilitando também sua participação nos frutos do desenvolvimento. As principais consequências deste processo para a agricultura foram a ratificação do monopólio da terra - que antes era apenas assegurado mais pela propriedade privada, passando agora a ter um reforço adicional, isto é, a necessidade do produtor possuir um capital maior para ter acesso à terra - e a menor disponibilidade de terra para a atividade produtiva (5 e 7).

Neste ponto, é importante deixar claro que esse aumento na demanda por terra com finalidade não-produtiva trouxe não somente a consequência apontada anteriormente, mas, possivelmente, criou condições para assegurar certas características dominantes do desenvolvimento econômico brasileiro, tanto no que se refere à reconcentração da renda como à definição da indústria de bens duráveis como pólo dinâmico desse desenvolvimento. Os ganhos com especulação de terra possibilitaram a estes grupos uma participação efetiva no mercado de bens duráveis.

Dados estes diversos aspectos referidos anteriormente, a análise do preço da terra, nas condições concretas do desenvolvimento brasileiro, passa a ser fundamental para o entendimento da problemática agrária brasileira, tanto em sua versão rural quanto urbana.

A análise do preço e da renda da terra, em termos concretos, vinculada ao desenvolvimento da economia brasileira, só passou a ser viável recentemente, dada a inexistência anterior de uma série histórica de dados que abrangesse períodos subsequentes de crises e expansão da economia. Entretanto, graças ao trabalho desenvolvido pelo Centro de Estudos Agrícolas da FGV, em termos de coleta e preparação de estatísticas relativas a preços de venda e arrendamento de terras agrícolas, por atividade e por unidade da federação, já se encontra disponível uma série histórica de 1966 a 1978, incluindo aí tanto, (período do chamado "milagre" brasileiro, quanto o período de crise que o antecede e a fase posterior a esse "milagre").

O presente trabalho, através da análise dos dados referidos anteriormente e com o auxílio de outros que os complementam, não tem por objetivo ser a palavra final à discussão da formação e da influência dos preços da terra e do arrendamento, dentro da análise da "questão agrária" brasileira, mas, sim, de trazê-los de uma forma mais sistemática e concreta para esta análise, dada a importância que nela assumem atualmente.

## **2. PREÇO DA TERRA: COMPORTAMENTO E DETERMINANTES**

### **2.1. Informação e Metodologia Utilizada**

Para a análise dos preços de venda e arrendamento de terras, tanto de lavoura quanto de pecuária, foram utilizados os dados semestrais coletados e elaborados pelo Centro de Estudos Agrícolas da FGV (1).

Como os preços de venda e arrendamento de terras foram publicados em termos correntes, para a sua utilização no presente trabalho foram transformados em preços reais, através do uso do "Índice 2", da FGV.

As taxas médias de crescimento anual dos preços reais de venda e arrendamento de terras foram obtidas através do ajustamento de uma função monologarítmica, na qual a variável independente era o tempo e a dependente, o preço real, em termos logarítmicos.

Os dados utilizados para o cálculo das taxas de crescimento ano a ano dos preços reais de venda e arrendamento de terras são relativos a junho de cada ano. Portanto, essas taxas refletem o crescimento ocorrido durante o ano agrícola ao qual ele se refere.

Os resultados obtidos referentes ao Estado do Maranhão não foram analisados devido à aparente fragilidade qualitativa destes dados.

## **2.2. Tendência do Preço de Venda de Terra e sua Relação com a Tendência do Preço de Arrendamento**

Os resultados discutidos neste subitem estão contidos, em sua maior parte, nos quadros 1 e 2.

Analisando, comparativamente, as tendências de crescimento dos preços reais de venda de terra e de arrendamento, durante o período 1966-78, a primeira evidência que se observa é uma diferença marcante entre elas, sendo que o primeiro, na maior parte dos casos, cresceu a taxas bem superiores ao segundo.

Das 34 verificações realizadas (17 estados e 2 atividades), apenas em 8 observa-se que o preço de arrendamento cresceu mais, ou foi igual ao preço de venda de terra<sup>2</sup>. Em termos gerais, sempre o último mostrou taxas médias de crescimento bem maiores que o primeiro<sup>3</sup>.

Esta constatação é um elemento indicador de que há outros fatores externos à produção (Preço da terra é igual à renda da terra capitalizada), que passaram, de forma crescente, a participar na formação do preço da terra.

Dentro das características de evolução dos preços reais de venda de terra no período 1966-78, observa-se que no período específico 1972-75 houve um crescimento acentuado desses preços em todos os estados, tanto para as terras de lavoura como para as de pecuária. Em relação ao período anterior e ao

---

<sup>2</sup> Rio Grande do Norte (lavoura), Bahia (lavoura), Ceará (lavoura e pecuária), Pernambuco (lavoura e pecuária), Minas Gerais (pecuária) e Rio de Janeiro (lavoura).

<sup>3</sup> Nos estados onde o crescimento do preço de arrendamento foi superior ao crescimento do preço de venda, tem-se que, na realidade, não houve um aumento substantivo do preço de arrendamento, mas, sim, ocorreu que o preço de venda de terra cresceu a pequenas taxas (taxas de crescimento menores que nos demais estados).

posterior, encontram-se, em grande parte dos casos, situações de decréscimo do preço real de venda de terra. Verifica-se, também, dentro de cada estado, uma correlação muito forte entre preços de venda de terras de lavoura e de pastagem e uma semelhança entre suas taxas médias de crescimento<sup>4</sup>.

QUADRO 1. Taxas médias de crescimento anua do preço real do acabamento

Estado	Arrendamento		Venda	
	Lavoura	Exploração animal	Lavoura	Pastagem
Maranhão	(1) 5,93	(2) 5,94	(1) 15,01	(1) 10,27
Ceará	(1) 7,11	(1) 3,74	(3) 3,16	(2) 3,58
Rio Grande do Norte	(1) 9,38	(1) 4,10	(2) 3,33	(1) 7,43
Paraíba	(1) 7,44	(1) 5,16	(1) 8,93	(1) 9,60
Pernambuco	(1) 9,60	(1) 5,27	2,61	1,06
Alagoas	(1) 12,52	(1) 10,49	(1) 15,21	(1) 20,67
Sergipe	(1) 7,48	(1) 7,41	(1) 15,10	(1) 16,30
Bahia	(1) 18,15	(1) 4,57	(1) 7,98	(1) 5,29
Minas Gerais	(1) 5,02	(1) 9,73	(1) 8,92	(1) 7,71
Espírito Santo	(1) 12,10	(1) 10,97	(1) 17,95	(1) 19,81
Rio de Janeiro	(1) 15,08	(1) 7,33	(1) 13,46	(1) 13,26
São Paulo	(1) 6,59	(1) 8,16	(1) 17,92	(1) 17,50
Paraná	(1) 11,57	(1) 4,68	(1) 16,12	(1) 15,88
Santa Catarina	(1) 8,86	(1) 7,39	(1) 10,87	(1) 11,31
Rio Grande do Sul	(1) 9,95	(1) 5,48	(1) 15,95	(1) 14,50
Mato Grosso	(1) 4,26	(1) 13,27	(1) 16,15	(1) 15,59
Goiás	0,55	(1) 8,43	(1) 5,67	(1) 9,06

Fonte: FGV, Centro de Estudos Agrícolas.

(1) Significativo ao nível de 1% de probabilidade, (2) significativo ao nível de 5% de probabilidade. (3) Significativo ao nível de 10% de probabilidade.

Evidencia-se, uma vez mais, a partir deste comportamento, que o preço de terra, nesse período, teve componentes em sua formação que não são apenas os ligados à atividade produtiva.

Outras evidências que confirmam a constatação feita anteriormente são que:

- a) os períodos de grandes altas do preço de terra nos diversos estados e as atividades são, praticamente, os mesmos, compreendidos entre 1972 e 1975;

<sup>4</sup> Isto significa que atividades diferentes, que, com certeza, tiveram suas produções desenvolvendo-se de formas diversas no período analisado, não produziram reflexos diferentes na formação do preço de terra.

QUADRO 2. Períodos e taxas de crescimento do preço real de venda de terra, 1969-78

Estado	Atividade	Alta acentuada		Grandes altas		Maior alta	
		Período (anos)	Variação da taxa de crescimento anual (%)	Período (anos)	Variação da taxa de crescimento anual (%)	Ano	Taxa do crescimento anual (%)
SP	LAV	1969-75	11 a 83	1971-74	24 a 83	1972/73	83
	PEC	1696-75	15 a 73	1971-75	21 a 73	1972/73	73
ES	LAV	1972-77	5 a 103	1972-75	25 a 103	1973/74	103
	PEC	1970-75	6 a 85	1971-75	16 a 85	1973/74	85
RJ	LAV	1972-77	9 a 97	1972-75	36 a 97	1973/74	97
	PEC	1972-78	8 a 69	1972-75	33 a 69	1973/74	69
PR	LAV	1971-75	13 a 94	1971-74	26 a 94	1973/74	94
	PEC	1971-74	39 a 99	1971-74	39 a 99	1973/74	99
SC	LAV	1970-76	6 a 47	1972-76	15 a 47	1974/75	47
	PEC	1969-75	2 a 57	1973-75	38 a 57	1973/74	57
RS	LAV	1971-77	5 a 61	1971-75	24 a 61	1973/74	61
	PEC	1970-75	14 a 65	1970-75	14 a 65	1973/74	65
PB	LAV	1971-75	4 a 42	1972-75	9 a 42	1974/75	42
	PEC	1972-78	6 a 35	1972-75	17 a 35	1974/75	35
PE	LAV	1972-75	6 a 81	1972-75	6 a 81	1974/75	81
	PEC	1972-75	3 a 81	1972-75	3 a 81	1974/75	81
AL	LAV	1971-75	14 a 92	1972-75	33 a 92	1974/75	92
	PEC	1969-75	15 a 81	1969-75	15 a 81	1974/75	81
SE	LAV	1971-75	12 a 138	1971-75	12 a 138	1974/75	138
	PEC	1971-77	13 a 49	1971-77	13 a 49	1974/75	49
BA	LAV	1972-77	8 a 47	1972-76	19 a 47	1972/73	47
	PEC	1972-77	10 a 47	1972-75	18 a 47	1973/74	47
MG	LAV	1972-75	21 a 74	1972-75	21 a 74	1972/73	74
	PEC	1971-75	9 a 67	1972-75	27 a 67	1973/74	67
MT	LAV	1970-75	17 a 48	1971-75	33 a 48	1974/75	48
	PEC	1969-75	7 a 63	1972-75	30 a 63	1974/75	63
GO	LAV	1971-75	20 a 49	1971-75	20 a 49	1972/73	49
	PEC	1971-75	14 a 63	1972-75	23 a 63	1972/73	63
CE(1)	LAV	1973-77	18 a 31	1973-77	18 a 31	1976/77	31
	PEC	1972-74	17 a 40	1975-77	21 a 40	1973/74	40
RN(2)	LAV	1971-75	3 a 29	1973-75	12 a 29	1976/77	29
	PEC	1972-78	5 a 44	1972-78	5 a 44	1976/77	44

Fonte: FGV, Centro de Estudos Agrícolas.

Nota: LAV = lavoura e PEC = pecuária; para 16 estados (exceto (MA)

(1) Na realidade, para a pecuária os 2 períodos são de altas acentuadas e entre eles há uma taxa negativa (-4%), daí não se poder colocá-los como um só período. (2) O período de maior alta está fora dos demais períodos, pois há uma grande taxa negativa entre ambos, para a lavoura.

- b) entre os estados, encontra-se alguma defasagem tanto nos períodos de grandes altas quanto nos anos de maior alta de preços. Por exemplo, os

preços nos estados de São Paulo e Goiás tiveram a maior alta em 1972/73, enquanto que no Espírito Santo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Bahia e Minas Gerais ocorreu em 1973/74. Já nos estados de Alagoas, Sergipe, Paraíba, Pernambuco e Mato Grosso foi em 1974/75. Isto parece indicar apenas que os momentos de grandes altas no preço de terra deram-se com alguma defasagem entre regiões, mas se concentram no período 1972-75;

- c) nos estados onde ocorreu um crescimento mais acentuado do preço real de venda de terra, há também uma maior definição dos períodos de grandes altas, enquanto que em estados onde esse crescimento se verificou a baixas taxas, como, por exemplo, no Ceará e no Rio Grande do Norte, esses períodos já não são tão claramente definidos.

A homogeneidade encontrada no comportamento dos preços reais de venda de terra não é verificada no comportamento dos preços reais de arrendamento, que se apresenta com características bem heterogêneas entre regiões e atividades.

No período 1972-75, observa-se, concomitantemente, tanto taxas negativas como positivas de crescimento do preço de arrendamento, enquanto que no período anterior (1966-71) são observadas várias taxas positivas com valores elevados. O único período em que o comportamento dos preços reais de arrendamento é relativamente semelhante ao dos preços reais de venda é 1975-78.

Além de não se verificar nos preços de arrendamento a mesma homogeneidade encontrada nos preços de venda de terra, evidencia-se que nos períodos de maiores altas dos preços de venda não ocorreu um fenômeno correspondente nos preços de arrendamento.

Verifica-se, também, que há diferenças substanciais nas taxas médias de crescimento e nos períodos de maior crescimento dos preços de arrendamento, entre as atividades consideradas (lavoura e pecuária), dentro de cada uma das unidades da federação, sem correspondência nas taxas médias de crescimento dos preços de venda de terras<sup>5</sup>.

Finalmente, é importante esclarecer que, apesar de haver um período bem definido de grandes altas no preço real de venda de terra (1972-75) e um período posterior (1975-78) de estagnação e mesmo de queda, em termos do período total analisado, o preço real de venda de terra teve uma tendência de crescimento maior que a do preço real de arrendamento<sup>6</sup>, ficando, pois, evidenciado que os preços de venda de terra, no período mais recente, foram influenciados por determinantes outros que não os vinculados ao processo produtivo.

---

<sup>5</sup> Que, como visto anteriormente, são semelhantes dentro de cada estado.

<sup>6</sup> O que é indicado pelas altas taxas médias anuais de crescimento dos preços reais de venda de terra no período analisado (1966-78).

### **2.3. Preço de Venda de Terra e sua Relação com o Desenvolvimento da Economia**

A elevação do preço de terra tem sido inúmeras vezes associada à melhoria de termos de troca em favor da agricultura. Nesta análise, é, frequentemente, utilizada a relação entre os preços recebidos pelos agricultores e os preços industriais (6), a qual indicaria uma melhoria, em termos de agricultura, no período de 1969 a 1974<sup>7</sup>, que coincide, aproximadamente, com o período de maiores elevações do preço real de venda de terra (1971 a 1975).

Entretanto, a utilização desse índice é mais apropriada para a análise de uma relação que exprime os produtos agrícolas como custo para a indústria, e não os produtos industriais como custo para a agricultura. Isto é, apenas uma pequena parte dos produtos industriais é utilizada na agricultura e, praticamente, todos os produtos agrícolas entram, de uma forma direta (matéria-prima) ou indireta (alimentos), na formação dos custos industriais.

Para o tipo de análise relacionada com o preço de terra, a relação apropriada é a de preços recebidos e preços pagos pelos agricultores, a qual reflete uma alteração na rentabilidade da agricultura, que levaria a um maior ou menor interesse do agricultor em expandir sua produção. E seria esse fato último que influenciaria o preço de terra.

Analisando-se, comparativamente, os resultados obtidos para essa relação<sup>8</sup> e os preços reais de venda de terra, no Estado de São Paulo, observa-se que, no período de 1971 a 1975, em que se verificam as maiores taxas de crescimento do preço real de venda de terra, o índice de relação de trocas apresenta uma relativa estabilidade. Já no período de 1975 a 1977, os preços de terra mostram uma relativa estabilidade, enquanto que o índice tem um crescimento acentuado.

Isto vem apenas reforçar uma vez mais a tese levantada anteriormente de que outros componentes, além dos ligados à produção, passaram a influenciar cada vez mais a formação do preço de terra.

Muitas vezes, o comportamento dos preços de terra, no Brasil, também é associado ao processo inflacionário, em termos de que a inflação é um dos principais responsáveis pelo crescimento desses preços. Tomando-se o período de 1966 a 1978, tem-se que, nos anos de 1966 e 1967 e 1976 a 1978, as taxas de inflação são as mais altas, enquanto que as variações no preço real de terra são geralmente pequenas e muitas vezes até negativas. Por outro lado, foi no período de menores taxas de inflação que ocorreram as maiores altas nos preços reais de terra.

Portanto, isto leva a que não se pode tentar explicar a tendência crescente do preço de terra no Brasil, em termos do nível de inflação. Entretanto, um

---

<sup>7</sup> Os dados analisados nesta parte são apresentados no quadro 3, os quais serão associados aos resultados apresentados nos quadros 1 e 2.

<sup>8</sup> O Instituto de Economia Agrícola, do Estado de São Paulo, publica esta relação sob o título de Índice de Paridade (vide quadro 3).



crescimento da inflação, mesmo que ela esteja em nível relativamente baixo, deve provocar um aumento na demanda por terra com finalidade não produtiva.

QUADRO 3. Índice de relação de troca de variação anual da inflação, de produto real agrícola e do produto real industrial, 1966-78

Ano	Índices de relação de troca (1)		Inflação (%)	Produto real agrícola (%)	Produto real industrial (%)
	$\frac{I_{RA}}{I_I} \times 100$	$\frac{I_{RA}}{I_{PA}} \times 100$			
1966	33,7	85,7	38,0	-14,6	9,8
1967	31,9	97,5	28,3	9,2	3,0
1968	28,8	91,1	24,2	4,5	13,3
1969	35,8	96,2	20,7	3,8	12,1
1970	40,6	103,4	19,9	1,0	10,4
1971	44,0	98,4	20,3	11,4	14,3
1972	46,9	101,4	17,3	4,1	13,4
1973	57,3	110,0	14,9	3,5	15,8
1974	62,8	92,2	28,7	8,5	9,9
1975	60,5	101,3	27,9	3,4	6,2
1976	67,0	131,0	41,2	4,2	10,8
1977	100,0	144,9	42,6	9,6	3,9
1978	86,6	114,0	38,7	-1,7	8,1

Fonte: FGV, Conjuntura Econômica.

IEA, Informações econômicas; Índice - O Banco de Dados, 1878/79.

(1) Relação entre o índice de preços recebidos pelos agricultores ( $I_{RA}$ ) e o índice de preços por atacado dos produtos industriais ( $I_I$ ), ambos com o ano-base 1977=100; relação entre o índice de preços recebidos pelos agricultores ( $I_{RA}$ ) e o índice de preços pagos pelos agricultores ( $I_{PA}$ ), ambos com o ano-base 1961/62=100. Este índice é relativo ao Estado de São Paulo

Na discussão das causas do crescimento do preço de terra, o que talvez tenha sido menos enfatizado é a relação entre este crescimento e as distintas fases da economia.

Talvez o autor que mais tenha enfatizado este aspecto seja RANGEL (5), que coloca, basicamente, que, existindo uma relação inversa entre a taxa de lucro e o preço de terra, nos períodos de baixa conjuntura no Brasil, em que ocorrem taxas de lucros e de juros reais negativas, o preço de terra subiria, desde que a renda de terra não caia, ou, se cair, faça-o a uma taxa inferior à do mercado de capitais. A partir desta alta inicial, RANGEL (5) também coloca que há uma formação de expectativa de subsequente elevação e, mesmo que a taxa de lucros do sistema econômico deixe de cair ou volte a elevar-se, o preço de terra pode continuar a subir (5 e 6).

Não parece, entretanto, que exista necessidade de um período de baixa conjuntura para que se inicie um processo de ascensão dos preços de terra. Isto é evidenciado pelo fato de que o período 1968-74 foi de grande expansão, sem evidências de que a taxa de lucro estivesse caindo, e, já em 1971, inicia-se o processo de maior crescimento no preço de terra, que se estende até 1975, praticamente estagnando-se a partir desse ano.

Um fato que parece bem evidente é que o processo de expansão da economia brasileira, conhecido como "milagre brasileiro", já gerou, logo após seu início, um processo especulativo intenso, do qual parte substancial foi canalizada para a Bolsa de Valores (1969/71) e que, após sua quebra, desviou-se acentuadamente para o mercado de imóveis, incluindo aí as terras agrícolas.

Há fortes indicações de que é no período de maior expansão da economia, dadas as características do desenvolvimento brasileiro, que o processo especulativo se intensificou. Consubstanciando tal ponto, observa-se que a partir do "esgotamento do milagre" cessa o crescimento vertiginoso do preço de terra.

Logicamente, dentro de um período de crise, caso as taxas de juros reais do sistema financeiro de captação de Poupança tornem-se negativas, isto pode levar a um aumento na demanda por terra com finalidade não produtiva, o que parece estar ocorrendo atualmente.

### **3. O PREÇO DE TERRA E A QUESTÃO AGRÁRIA**

Após a rápida expansão industrial ocorrida no Brasil, principalmente a partir de 1968, outros componentes, além do preço de arrendamento de terra, passaram a ter cada vez maior influência na formação do preço de terra.

O modelo de desenvolvimento vigente mostrou-se incapaz de dirigir parte da poupança privada para investimentos produtivos. Neste sentido, entende-se que não são simples mudanças no sistema financeiro que irão canalizar essa poupança para os investimentos produtivos.

Esperava-se que o desenvolvimento industrial provocasse e necessitasse de mudanças profundas na estrutura agrária. Entretanto, a grande elevação de preço de terra nas regiões mais vinculadas a esse desenvolvimento provocou um fortalecimento do monopólio da terra, impondo, assim, uma barreira ao seu acesso.

É importante ressaltar que as características inerentes ao próprio desenvolvimento ocorrido não só impediram modificações mais profundas na estrutura agrária, mas, principalmente, criaram um novo grupo de interessados na manutenção dessa estrutura, através de sua efetiva participação no mercado especulativo de terras, possibilitando, assim, apropriar de forma improdutiva de parte dos frutos do desenvolvimento.

Depreende-se das conclusões anteriores que, após esse período de desenvolvimento acentuado, a "questão agrária" passa a perder aquele caráter ao qual se prendia nos anos sessenta, ou seja, a oposição entre uma classe urbano-industrial e os latifundiários, passando, hoje, a ser uma discussão na qual este conflito já não é mais tão evidente e o melhor entendimento da "questão agrária" deve estar mais vinculado à compreensão da participação e dos interesses das distintas classes neste processo de desenvolvimento.

#### **4. LITERATURA CITADA**

1. FGV. Agropecuária: alguns indicadores. *Conjuntura Econômica*, v. 25, nº7, jun. 1971.
2. \_\_\_\_\_. Agropecuária: preços das terras, do trabalho e dos serviços. *Conjuntura Econômica*, v. 28, nº6, jun. 1974.
3. \_\_\_\_\_. Agropecuária: preços médios e índices de arrendamentos, vendas de terras, salários e serviços, de 1973 a 1975. Rio de Janeiro, Centro de Estudos Agrícolas, IBRE/FGV, abr. 1976.
4. \_\_\_\_\_. Agropecuária: preços médios e índices de arrendamentos, vendas de terras, salários, de 1966 a 1978. Rio de Janeiro, Centro de Estudos Agrícolas, IBRE/FGV, fev. 1979.
5. RANGEL, I.M. Questão agrária e agricultura. *Encontros com a Civilização Brasileira*, nº7, p. 172-92, jan. 1979.
6. SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros. *Pesquisa e Planejamento Econômico*, 7(3): 623-62, dez. 1977.
7. WANDERLEY, M.N.B. Capital e propriedade fundiária na agricultura brasileira. In: ARAUJO, Braz José de. *Reflexões sobre a agricultura brasileira*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, p. 17-40, 1979.