

# **Levantamento anual dos preços de terra e análise dos determinantes de seu comportamento em Santa Catarina**

## **Introdução**

A terra é um recurso natural necessário às mais diversas atividades econômicas. Na agropecuária a terra é um dos principais insumos e as características que determinam o comportamento de mercado desse bem são complexas e interligadas. O preço da terra tende a variar conforme comportamento da economia. Dessa forma, fatores como a instabilidade econômica, melhora na infraestrutura ou investimento em uma região, podem resultar em alteração do preço da terra. Entender o comportamento destes preços ao longo do tempo é de grande interesse dos produtores rurais, governo municipal, estadual e federal, investidores, entre outros.

O levantamento de preços de terras agrícolas em Santa Catarina é um trabalho realizado anualmente pelo Epagri/Cepa desde 1997 e apresenta resultados por município para sete classes de terra, a saber: Terra de Primeira, Segunda, Terceira (alta declividade), Várzea Sistematizada e Não Sistematizada, Campo Nativo e Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal).

## **Objetivo geral**

Realizar o levantamento anual e sistemático a fim de conhecer a evolução dos preços das terras utilizadas na produção agropecuária, de modo a permitir e subsidiar o gerenciamento de políticas agrícolas e dar suporte a estudos e projetos.

## **Metodologia de levantamento dos dados municipais**

Os preços das terras são valores referenciais do município, por isso, estão sujeitos a grandes variações, principalmente, devido à localização do imóvel, topografia e qualidade do solo, grau de aproveitamento agrícola, etc. Não está entre os objetivos, informar preços de terras para balizar negócios com terras ou referenciar arbitragens. Desta forma, para os casos que necessitam maior grau de precisão, o Epagri/Cepa recomenda a realização de levantamentos específicos, por intermédio de peritos em avaliações de imóveis rurais. A utilização errônea dos preços não é de responsabilidade desta empresa.

O levantamento é feito pelos técnicos do Epagri/Cepa, nos municípios integrantes das suas respectivas regiões de atuação, junto a instituições predefinidas que compõem

seu painel de informantes, como: prefeituras, cartórios, bancos, cooperativas, imobiliárias, sindicatos, além de técnicos da Extensão Rural e agricultores.

As informações obtidas são declaratórias, portanto não refletem transações efetivas. A pesquisa contempla o levantamento da terra nua (sem benfeitorias) para uso agrícola, e também de áreas aptas a se constituírem em servidão florestal (preservação permanente).

Para a determinação dos preços foram estabelecidas 7 classes de terras a serem pesquisadas. Para efeito de enquadramento, a propriedade deve possuir a maior área das terras conforme a especificação de cada classe abaixo:

1 - Terra de várzea sistematizada - Terra de várzea, nivelada e entaipada, com canais de irrigação e drenagem, pronta para o cultivo do arroz irrigado.

2 - Terra de várzea não sistematizada - Planície normalmente fértil, cultivável, e que apresenta potencial para ser sistematizada.

3 - Terra de primeira - Terra mecanizável e de boa fertilidade ou terra de várzea que não apresenta potencial para ser sistematizada.

4 - Terra de segunda - Terra mecanizável de baixa fertilidade ou terra de boa fertilidade, mas com dificuldade para mecanização.

5 - Terra de terceira - Áreas de topografia acidentada, impróprias à exploração de lavouras temporárias, lavouras permanentes e pastagem. Uma das poucas alternativas de exploração econômica é a implantação de reflorestamento.

6 - Terra de campo nativo - Terra de campo nativo, cuja principal característica é o solo raso ou pedregoso.

7 - Terra para servidão florestal - áreas cobertas de vegetação nativa primária (mata virgem) em estágio médio (capoeiras) ou avançado (capoeirão) de recomposição.

Para cada uma das categorias existentes no município são levantados os preços mínimos, mais comuns e máximos, considerando a localização e as características físico-químicas da terra. A referência de preço final das classes para o município é apresentada da seguinte forma:

- preço mínimo - menor valor observado entre todos os informantes;
- preço mais comum - cotação mais frequente entre os valores coletados;
- preço máximo - maior valor observado entre todos os informantes.

### **Crítica de consistência dos dados**

Os dados coletados passam por cinco fases de crítica até a sua publicação.

**1ª etapa:** na crítica inicial os dados, que devem ter sido levantados em pelo menos três informantes, são analisados para cada classe de terra em cada município. Os valores por informante que ultrapassem o ponto de corte (média + ou – um desvio padrão) para cada categoria de preços (mínimo, mais comum e máximo) são marcados para que o técnico identifique possíveis erros de digitação e/ou informantes *outliers* que devam ser eliminados do levantamento (exceto nos casos em que haja menos de três informantes para a classe de terra e município).

**2ª etapa:** após a validação dos dados de cada técnico lotado nas UGTs, os valores são compilados e segue-se a segunda etapa da crítica. Esta consiste na análise das classes dos municípios em relação à UGT que ele pertença. O ponto de corte é a média + ou – dois desvios padrão em relação à UGT ou ao estado em caso de haver menos que 5 municípios na UGT para a classe de terra analisada.

**3ª etapa:** Análise da evolução história dos preços por classe de terra e município. Os valores são corrigidos pelo IGP-DI tendo como base o último ano da série e calcula-se a taxa geométrica de crescimento do primeiro ao último ano publicado da série. Esta taxa de crescimento é comparada à variação do ano atual em relação ao ano anterior. Nos casos em que não houver preço para o ano anterior é projetado um preço (preço  $\alpha$ )<sup>1</sup> tendo como base a taxa de crescimento até o último ano da série. Os valores que apresentarem diferença entre a taxa de crescimento da série e a variação entre o ano de análise e o ano anterior superior à 20% são identificados.

**4ª etapa:** Cálculo da diferença entre o preço máximo e o mais comum e entre o preço mais comum e o mínimo. Os valores em que essas diferenças forem superiores à 100% são identificados.

**5ª etapa:** A crítica final consiste em identificar as classes e municípios que foram marcados na combinação dos critérios apresentados nas etapas 2 e 3 e/ou etapa 4. Os valores marcados retornam aos técnicos para apresentar as justificativas plausíveis para a validação destes dados.

**6ª etapa:** Após a etapa cinco ter sido concluída, os valores que retornam sem justificativa de permanência explanada pelos técnicos são eliminados e identificados na série histórica como (\*).

---

<sup>1</sup> O preço projetado é utilizado apenas para compor a variação entre o ano de análise e o ano anterior, não sendo validado para publicação.