Boas oportunidades para comprar terra
Carolina Pereira e Luiz Silveira

O cenário de crise econômica mundial leva a crer que, assim como está ocorrendo em áreas como a da indústria automotiva, outros segmentos podem enfrentar problemas de liquidez e falta de crédito. E pode-se esperar, também, que um dos efeitos da escassez de capital seja a desvalorização dos ativos desses setores, que tendem a ser ofertados no mercado com mais freqüência.

O cenário já resultou em algumas mudanças na estratégia da Brasil Agro, uma das maiores empresas compradoras de terras do País, em função da empresa não saber exatamente como estará o mercado no próximo ano.

A companhia, que até há seis meses atrás era focada em adquirir terras ainda em desenvolvimento, agora já ajustou o foco também para propriedades já em produção, pois acredita que existe a possibilidade da oferta desse tipo de imóvel aumentar nos próximos meses. "Estamos nos adaptando à crise e procurando oportunidades distintas, que não procurávamos no passado", diz Julio Toledo Piza, presidente da companhia, que acredita que a empresa tenha que se moldar ao cenário atual, apesar de ainda não ver conseqüências imediatas da crise no mercado em que atua. "Se não houvesse a crise, a compra desse tipo de terras não estaria em nossos planos", conta.

Apesar da adaptação da estratégia ao momento atual, a Brasil Agro não espera que a oferta de propriedades rurais aumente em proporções muito grandes no País. Segundo Piza, seriam precisos vários anos ruins nas vendas para que os produtores começassem a se desfazer das terras em grande número. "Historicamente estamos vindo de dois anos bons", analisa Piza.

No entanto, a Brasil Agro, que foi constituída em 2005 com o objetivo de explorar oportunidades no mercado imobiliário agrícola brasileiro, ainda não identifica impactos significativos da crise na comercialização de propriedades rurais no País no momento. Segundo Piza, presidente da companhia, os preços de terras, como regra geral, ainda não sofreram mudanças em conseqüência da crise econômica.

Piza afirma que o que tem observado no mercado de agronegócios hoje são apenas casos isolados de produtores agrícolas que, por diferentes motivos, estão enfrentando alguma dificuldade e, por isso, vendendo suas terras a preços abaixo do mercado. "O que temos visto são apenas situações específicas de produtores com problemas de safra, por exemplo", analisa. "Quem não precisa realmente não vai vender terras nessa hora", completa.

Desaceleração dos preços

Apesar de a Brasil Agro ainda não ter observado mudanças significativas nos valores das terras brasileiras, pesquisa da consultoria de agronegócios AgraFNP, divisão no Brasil do grupo Agra Informa (Reino Unido), aponta que elas devem começar a aparecer em breve, como efeito da crise. No momento, o que se observa é que o forte movimento de alta que vinha sendo observado já começa a desacelerar, de acordo com dados da AgraFNP.

Prova disso é que no bimestre setembro-outubro de 2008, último período analisado pela consultoria, o preço das terras na média Brasil foi de R$4.341 por hectare, praticamente estável em relação ao bimestre anterior (julho-agosto), quando a média foi de R$4.334 por hectare.

Segundo a consultoria, após essa estabilização, a tendência é que comecem a existir boas oportunidades de investimento, principalmente após fevereiro do ano que vem, com o fim das colheitas, momento em que se concentram os negócios de terra. A perspectiva se deve ao fato da AgraFNP acreditar que a crise vai resultar em maior oferta de terras e diminuição nos preços.

A reprodução deste artigo é exclusiva para fins educacionais

"A partir de fevereiro vamos identificar aumento no oferecimento de propriedades rurais no Brasil. Com a lei da oferta e da procura, os preços tendem a baixar", prevê Jacqueline Bierhals, gerente de agroenergia da AgraFNP. "Com isso, vão se criar boas oportunidades de investimento", prevê Jacqueline.

O estudo, chamado "Relatório de Terras", aponta que, nos últimos 12 meses, a valorização média de propriedades rurais no Brasil foi de 12,5% em termos nominais. Descontando-se a inflação do período, houve ligeira queda de 0,1% em 12 meses, o que significa que já começa a haver perda de patrimônio para os donos de propriedades. Dados da pesquisa mostram que, quando se compara o preço atual do hectare com a média de 36 meses atrás, período no qual o valor era de R$ 3.082, verifica-se que a valorização foi de 40,9%. Diante de uma inflação acumulada de 23,6% no período, chega-se a um ganho real de 5,4%.

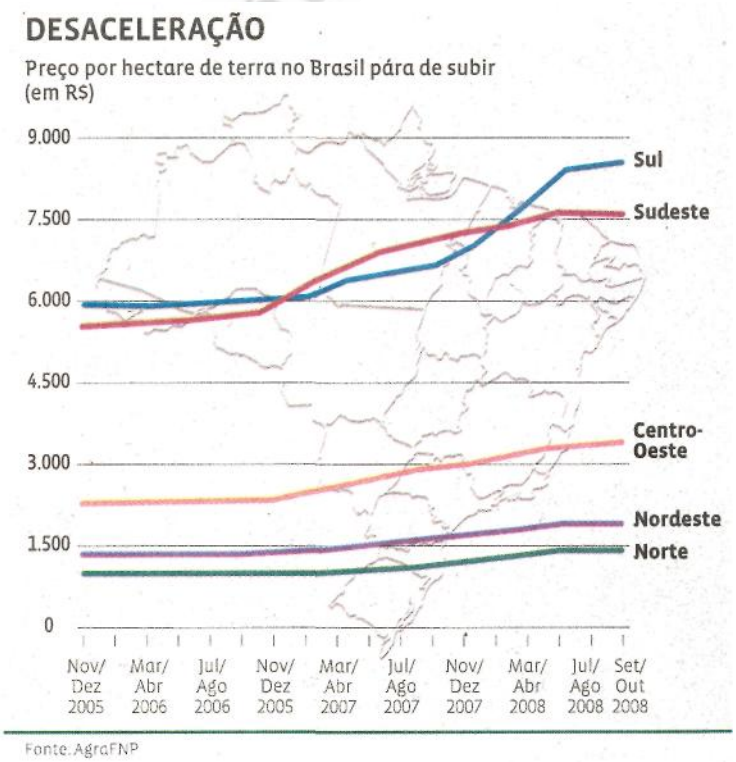
Reações opostas

As reações dos compradores de terras ao cenário traçado pela AgraFNP não necessariamente vão ser as mesmas. Enquanto a Brasil Agro tenta se adaptar à crise mudando sua estratégia de compra, outros diferentes efeitos atingem os investidores que buscam comprar terras no Brasil.

No escritório Veirano Advogados, que procura e analisa negócios de aquisição de propriedades rurais por investidores estrangeiros e locais, alguns clientes suspenderam as transações, mas outros estão chegando com sede para aproveitar algumas pechinchas que podem aparecer.

"Vivemos um paradoxo: enquanto alguns clientes suspendem negócios outros aproveitam os preços melhores e outras oportunidades, como a compra de ativos de empresas que sofreram prejuízos com perdas cambiais e precisam gerar caixa rapidamente", diz a advogada Flávia Marcílio, do Veirano.

No momento, o escritório busca terras e intermedia as negociações com proprietários para um empresário brasileiro que recebeu de um fundo estrangeiro a demanda de comprar 100 mil hectares de terras no País.



Fonte: Gazeta Mercantil, São Paulo, 18 dez. 2008, Especial Agronegócios, p. F1-F4.