

Quebra de safra e recuo nos preços dos grãos atingem arrependimentos de terras

Mercado Valor da terra para arrendamento cai e derruba receita de proprietários; ao mesmo tempo, quem aluga áreas para plantar tem dificuldade para fechar as contas

Quebra da safra e recuo dos grãos afetam arrendamento de terras

Marcelo Beledeli
Para o Valor, de Porto Alegre

A queda dos preços dos grãos, sobretudo a soja, e a quebra na produção da safra 2023/24 acertaram em cheio o mercado de arrendamento de terras agrícolas no país. O cenário é complexo e não poupa nenhum dos lados do negócio: ao mesmo tempo em que o valor da terra para arrendamento cai no Brasil, afetando a receita de proprietários, quem arrenda áreas para plantar enfrenta dificuldades para fechar as contas — e, em alguns casos, já tenta renegociar contratos.

Segundo relatório da S&P Global Commodity Insights, o preço médio de arrendamento de terras no Brasil em dezembro de 2023 era de R\$ 1.939 por hectare, ou 13,3% a menos que os R\$ 2.236 registrados um ano antes. Nas áreas destinadas a grãos, a queda foi mais intensa. Em dezembro, o valor do arrendamento era de R\$ 1.814 por hectare, o que representou uma queda de 26,1% em relação ao mesmo mês de 2022. Na comparação anual, subiram apenas os preços das terras para o cultivo de arroz (28,2%), fruticultura (12,5%), pastagens (7,5%) e cana-de-açúcar (0,9%).

No Brasil, a maioria dos arrendamentos usa como referência de valor para o "aluguel" da terra uma quantidade fixa de parte da produção que será plantada na área. Um hectare de área de soja, por exemplo, custa um determinado número de sacas do grão.

A queda nos preços do arrendamento ocorre após eles terem tido forte alta nos últimos três anos. "Nesse período, houve uma inflação muito forte nos valores dos arrendamentos, com o aumento do preço das commodities e a melho-

Em baixa

Preço médio de arrendamento de terras por atividade - R\$/ hectare

Inadimplência em 2009

	Dez/2020	Dez/2022	Dez/2023	Varição em 12 meses (%)
Algodão	1.870	2.925	2.053	-29,8
Arroz	2.837	2.616	3.354	28,2
Café	2.955	5.183	4.109	-20,7
Cana-de-açúcar	1.330	2.298	2.319	0,9
Fruticultura	3.000	4.800	5.400	12,5
Grãos	1.902	2.495	1.814	-26,1
Olericultura e Tubérculos	2.652	5.116	4.692	-8,3
Pastagem	432	453	702	7,5
Silvicultura	996	1.737	1.724	-1,9
Brasil	1.383	2.236	1.939	-13,3

Fonte: S&P Global Commodity Insights

ra da rentabilidade das fazendas", comenta Sandro Al Alam Elias, diretor da consultoria Safra e Cifras.

Agora, a situação é inversa. "A queda das commodities agrícolas reduziu os valores dos arrendamentos quando transformamos as sacas em reais, o que naturalmente não acompanha a rentabilidade em relação ao valor imobiliário por hectare produtivo. Isso faz com que contratos não sejam renovados e áreas sejam devolvidas. Consequentemente, os preços estão menores", diz.

Na visão de Elias, mesmo que os custos tenham caído nesta safra, o

"Já existem sinais fortes de que a quebra da safra vai ter impacto sobre o pagamento dos arrendamentos"
Luciano Lewandowski

preço de venda dos grãos fará com que a margem líquida seja inferior à dos dois últimos ciclos agrícolas. Essa dificuldade, somada ao fator climático, deverá reduzir o apetite por novos arrendamentos.

Do outro lado do balcão, quem arrenda terras para plantio e enfrenta baixa remuneração em função da diminuição da colheita já começa a buscar alternativas para preservar parte da rentabilidade. Entre elas estão renegociações de contratos ou algum tipo de "desconto" no arrendamento.

"Já existem sinais fortes de que a quebra da safra vai ter impacto sobre o pagamento dos arrendamentos deste ano, assim como negociações para reduzir a quantidade de sacas de soja a serem pagas daqui para frente ou até eventuais rescisões de contratos caso as partes não se acertem", afirma Luciano

Lewandowski, sócio fundador da gestora de recursos AGBI. No norte do Paraná, região que está sendo afetada pela estiagem, entidades agrícolas já fazem reuniões com produtores para recomendar que os proprietários de

terras deem algum tipo de "alívio" para quem aluga as áreas. "Este é um ano em que é preciso dar um fôlego para quem planta, senão não vai sobrar nada para o arrendatário", diz Adão de Pauli, diretor do Sindicato Rural de Londrina.

Segundo ele, a quebra da safra afetou a rentabilidade de quem arrenda terras. O valor do arrendamento na região de Londrina gira, em média, em 22 sacos de soja por hectare, afirma. "Daí o produtor gasta 25 sacas por hectare com insumos, mais 10 sacas de custo fixo da fazenda. Então ele tem que colher 57 sacas por hectare só para cobrir os custos. Com a quebra de safra, muita gente não vai conseguir pagar essa conta", avalia.

O ideal, diz, é que os proprietários concedessem um "desconto" nos pagamentos. "Tem que tirar uns cinco ou seis sacas por hectare para deixar o arrendatário pagar suas contas e permitir que ele sobreviva este ano", afirma.

A AGBI confirma o cenário de dificuldades. "Na nossa avaliação, a rentabilidade já não estava boa. Em virtude da quebra da safra, a

proporção do custo do barter (troca de insumos por produção futura) em relação à colheita ficou muito pior do que o previsto, o que certamente forçará os arrendatários a negociarem com as tradings ou com os donos das propriedades, senão com os dois ao mesmo tempo", avalia Lewandowski.

O produtor João Guilherme Trevisan, que arrenda cerca de 650 hectares entre os municípios de Dilermando de Aguiar e Santa Maria, no Rio Grande do Sul, já enfrentou essa situação em 2023, quando suas lavouras foram afetadas pela estiagem. "Tive área em que colhi menos de 10 sacas por hectare, e tive que usar parte da colheita de outras áreas que tive um resultado melhor para poder cumprir os contratos", conta.

Para esta safra, Trevisan acredita que há um grande risco de descapitalização dos arrendatários devido à baixa dos grãos, situação que piora com uma esperada quebra de safra. "Na minha região, muita gente já esgotou suas reservas no ano passado. Com os preços na situação atual, vai ter muita gente descapitalizada", afirma.

Segundo o último censo agropecuário do IBGE, de 2017, há no país, estima-se, 30 milhões de hectares arrendados (8,6% da área total dos estabelecimentos agropecuários no Brasil).

Elias, da Safra e Cifras, diz que desde 2017 há incremento de arrendamentos e parcerias entre os donos de terra e quem detém os demais fatores de produção. Entre as razões para a alta estão a maior profissionalização e a especialização das atividades, segundo ele. Há ainda casos de herdeiros que não têm interesse de explorar a terra, mas querem manter sua propriedade.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Valor Econômico - São Paulo/SP

Caderno: B **Página:** 8