

Terras agrícolas

OPÇÃO DE INVESTIMENTO

Guilherme Asai¹ Ângelo Gurgel²

CADA VEZ mais presentes em portfólios de investimentos, os ativos reais como bens imóveis se tornam opção para investimentos de médio e longo prazo. Este tipo de investimento é apontado como uma forma de preservar patrimônio, uma vez que a existência de um bem material gera segurança ao investidor.

Muito comum em áreas urbanas, o investimento imobiliário pode ter sua vertente para áreas rurais, onde a compra de terras é, também, vista como forma de investimento de longo prazo. A busca por estas áreas, seja para transformação do perfil e expansão agrícola, seja para especulação, já se faz presente em diversos estados do Brasil. Contudo, este tipo de investimento é realmente rentável?

Considerando como período de análise o intervalo que vai do ano de 2002 até o ano de 2013, o retorno médio anual obtido com a valorização das terras demonstra que esses investimentos podem ser lucrativos. Em valores reais, considerando a inflação do período, a média de preços das terras brasileiras saltou de R\$ 2.798,23 para R\$ 6.327,78, um ganho real de mais de 126% em aproximadamente dez anos.

Analisando os preços médios das terras agrícolas por estados brasileiros, a valorização destes, em termos nominais, superou a inflação média do mesmo período. O Gráfico 1 demonstra a superioridade dos retornos em comparação à inflação.

Nota-se que, em nenhum momento durante o período analisado, a inflação foi superior aos ganhos obtidos na valorização da terra. Isso denota que o investimento em terras pode se tornar interessante também na proteção contra a inflação.

Somente com esses números, é possível afirmar que o investimento em terras é rentável. Porém, em relação a outras modalidades de investimentos, o ativo terra continuaria sendo interessante?

De fato, algumas localidades apresentaram taxas de retorno atrativas e possibilitaram ganhos superiores a investimentos tradicionais. Por exemplo, o investimento em terras no estado de São Paulo, que teve retorno nominal médio anual de 12,79%, seria mais atrativo do que a poupança, com ganhos de 8,01% ao ano no período.

Outra maneira de se comparar os ganhos dá-se por meio de fundos imobiliários. Criado em 2010 pela BM&FBOVESPA, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) destina-se a medir a *performance* da carteira hipotética composta por cotas de fundos imobiliários negociados e administrados pela bolsa. Apesar de recente, este índice fornece uma base para avaliar os investi-

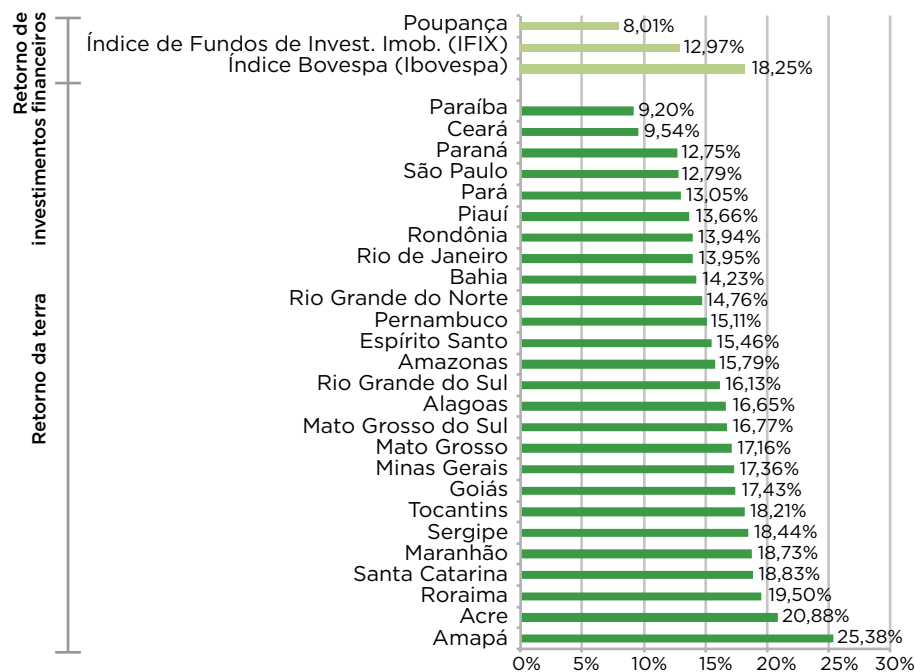
mentos imobiliários. Sua valorização desde a criação foi de 12,97% a.a., bastante semelhante ao observado nas valorizações das terras rurais do País.

Para fazer frente a esses retornos médios superiores a 10% obtidos na valorização da terra, outros tipos de investimentos apostam na elevação do risco para obter ganhos semelhantes. É o caso do Índice Bovespa (Ibovespa), que, no mesmo período, apresentou valorização anual média de 18,25%.

Há de se mencionar que tanto os fundos imobiliários, quanto o Ibovespa apresentam liquidez maior do que as terras agrícolas, e isso pode apresentar um diferencial na escolha por este tipo de investimento.

Em se tratando de taxas de retorno acumulado no período, o destaque fica por

GRÁFICO 1 - COMPARAÇÃO ENTRE O RETORNO NOMINAL MÉDIO ANUAL DA TERRA, POR ESTADO, E OUTROS INVESTIMENTOS FINANCEIROS, ENTRE 2002 E 2013



Fonte: Agriannual; Economatica

conta dos estados da região Norte, como o Amapá e o Acre, com valorizações de 279% e 229%, respectivamente.

Apesar de pouco conhecido e, por isso, pouco utilizado na composição de carteiras de investimento, mas com comporta-

mento semelhante ao do ativo terra quanto à característica de proteção da inflação e preservação do patrimônio, o ouro obteve retorno de 142,26% para o mesmo período, de 2002 a 2013. Isso significa que apenas os estados da Paraíba, Ceará, Pa-

raná e São Paulo tiveram suas terras com valorização menor do que o ouro.

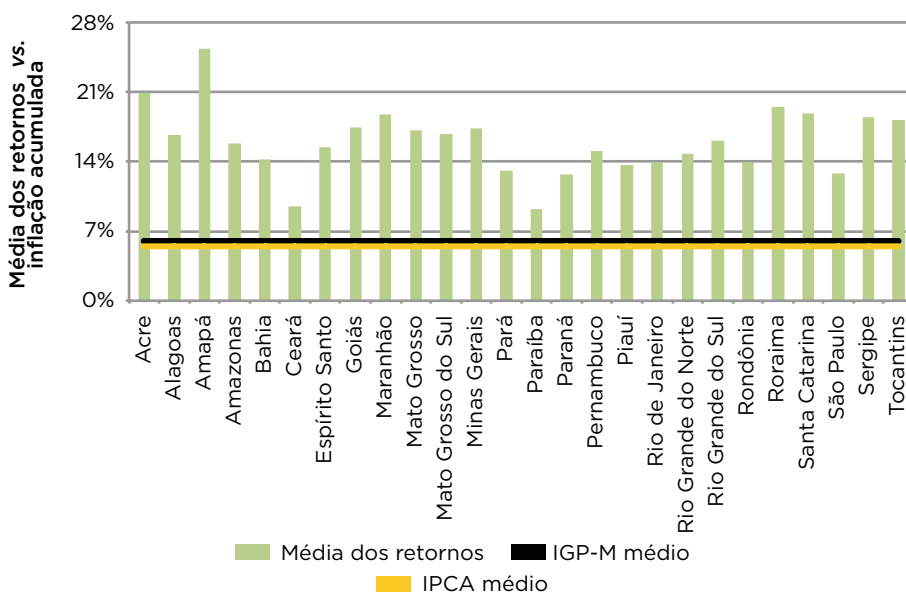
Por se tratar de um ativo real que tem seu preço ligado às leis de oferta e demanda, a valorização da terra em um dado período de tempo não é garantida, dado que há riscos de mercado. Além destes riscos, o investimento neste tipo de ativo contempla outros gastos, como impostos territoriais e manutenção da propriedade.

Embora existam estes gastos com manutenção e impostos, os demais ativos financeiros também apresentam seus custos extras, como taxa de administração, taxa de *performance*, manutenção de conta, entre outros. De forma geral, todos os tipos de investimentos apresentados têm custos e despesas adicionais que podem depreciar a valorização do ativo e, por consequência, seu ganho líquido.

Paralelamente aos custos e despesas adicionais, existem ganhos oriundos de fontes que não sejam a pura valorização do ativo. No caso do investimento em terras, o proprietário também pode obter renda de outras formas, como as associadas à produção agropecuária instalada ou em forma de arrendamento. Para os ativos financeiros, há possibilidade de dividendos.

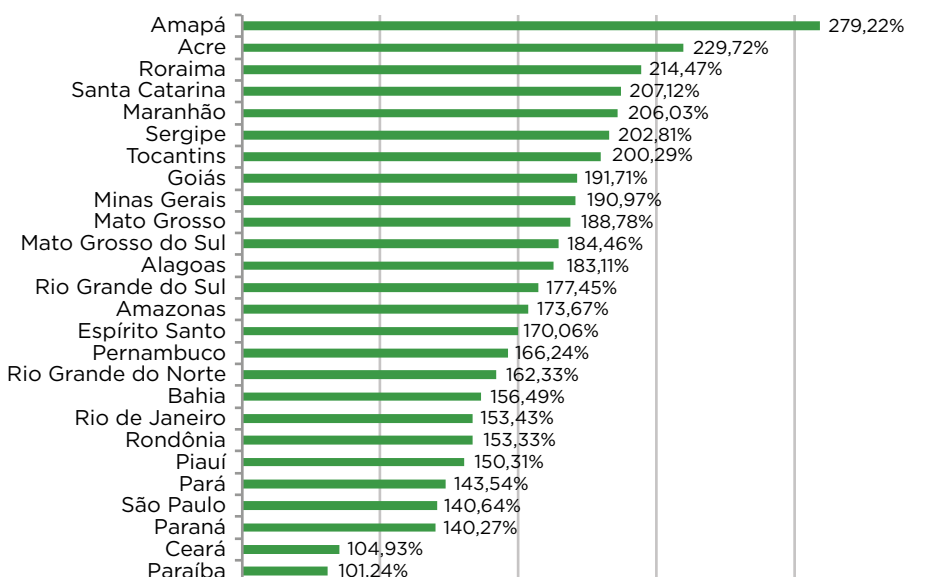
Como conclusão, percebe-se que a terra agrícola tem sido mais um tipo de investimento de médio e longo prazo que proporciona rentabilidade atrativa no País, ao menos desde a última década. Adicionalmente, é uma forma de diversificação de portfólio (e diminuição de risco), principalmente quando comparada à rentabilidade de investimentos mais conservadores e tradicionais. Para os mais conservadores, traduz segurança e preserva o patrimônio em épocas de inflação elevada. Mas, é preciso lembrar, como contrapartida, a baixa liquidez deste ativo. ■

GRÁFICO 2 - COMPARAÇÃO ENTRE AS MÉDIAS DOS RETORNOS DO PREÇO DA TERRA E A MÉDIA DA INFLAÇÃO NO PERÍODO DE 2002 A 2013



Fonte: Agrianual

GRÁFICO 3 - RETORNO ACUMULADO DOS PREÇOS DE TERRAS NO PERÍODO DE 2002 A 2013



Fonte: Agrianual

1 Mestrando em Agronegócios na Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (EESP/FGV)

2 Professor da Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (EESP/FGV)