

# A TAXA DE IMOBILIZAÇÃO E O PREÇO DA TERRA: UMA DISCUSSÃO SOBRE A ESPECULAÇÃO FINANCEIRA E DEFESA PATRIMONIAL<sup>1</sup>

José Sidnei Gonçalves<sup>2</sup>

## 1 - INTRODUÇÃO

A propriedade da terra é a síntese da propriedade privada, daí ser um elemento central da sociedade capitalista. A discussão sobre ela é antiga, gerando enormes polêmicas, pois está em debate um dos pilares desse tipo de sociedade. ROUSSEAU (1953) colocava-na como um dos fundamentos das desigualdades entre os homens ao aduzir que "o verdadeiro fundador da sociedade civil foi o primeiro que, após cercar um terreno, se lembrou de dizer: isto é meu, e encontrou pessoas suficientemente simples para acreditarem nele. Quantos ciúmes, guerras e assassinatos, quantas misérias e horrores não teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou enchendo o fosso, tivesse gritado aos seus semelhantes: não ouçais esse impostor!" (ROUSSEAU, 1953). A análise de MARX (1983) mostra o movimento de estabelecimento da propriedade privada da terra na constituição do capitalismo na Inglaterra, num processo de expropriação do campesinato criando o trabalhador livre.

A propriedade da terra está, portanto, na gênese da sociedade capitalista, estando a ela intrinsecamente associada como uma forma basilar de propriedade privada. Apesar de não ser mercadoria, a propriedade da terra foi transformada em tal pela grande transformação operada no século XIX. Como coloca POLANYI (1980), "as mercadorias são definidas... como objetos produzidos para a venda no mercado... o ponto crucial é o seguinte: trabalho, terra e dinheiro são elementos essenciais da indústria. Eles também têm que ser organizados em mercados... todavia, o trabalho, a terra e o dinheiro também tiveram que se transformar em mercadorias para manter a produção

em andamento. É verdade que eles não puderam ser transformados em mercadorias reais, pois não eram produzidos para venda no mercado. Entretanto, a ficção de serem assim produzidos tornou-se o princípio organizador da sociedade".

A propriedade da terra transformada em mercadoria, mesmo que fictícia, assume então sua forma própria de elemento central da propriedade privada que pode ser acessada mediante compra e venda, para o que deveria perder seu caráter de poder extra-econômico do sistema feudal para assumir um caráter de forma de poder econômico do sistema capitalista. Essa transformação tem que ser entendida na essência, pois muda drasticamente o sentido e o *locus* das lutas para acessar à terra. Deixa de ter o sentido político que tem como *locus* os movimentos de massas e passa a ter o sentido econômico que tem como *locus* o "mercado". Obviamente, o capitalismo junta os dois sentidos, ou melhor apenas agrega o econômico ao político, ao estabelecer que a condição de proprietário é próprio de quem acumula, ou seja poucos, e, portanto, tem a propriedade da terra o sentido de classe.

Ao não haver mais razões hereditárias, próprias do sistema feudal, para exercer o domínio sobre a terra enquanto base territorial, nada indica que a propriedade da terra tenha sido democratizada no sentido que é passível de acesso a todos. Essa possibilidade jurídica é puramente formal, pois à massa de trabalhadores não é dado o desígnio de acumular o suficiente para "comprar" a propriedade da terra. Essa raiz excludente da sociedade capitalista quanto ao acesso à terra é acirrada quando essa "mercadoria" toma a forma de bem especulativo com seu "preço" aumentando mais que os demais bens do "mercado". Não é objeto deste trabalho uma análise

---

<sup>1</sup>Encaminhado para publicação em 18/03/1993. Liberado em 10/05/1993.

<sup>2</sup>Engenheiro Agrônomo, Pesquisador Científico do Instituto de Economia Agrícola.

profunda sobre os determinantes do "preço" no mercado "especulativo", mas apenas demonstrar sua funcionalidade no movimento excludente da economia brasileira.

## **2 - A OCUPAÇÃO DAS FRONTEIRAS AGRÍCOLAS E A ESPECULAÇÃO COM TERRAS NO BRASIL**

A especulação com terras não é um fenômeno novo no Brasil, tendo sido viabilizada instrumentalmente quando a Lei de Terras de 1850 não só consolidou a grande propriedade como forma de riqueza, preparando o fim da escravidão, como definiu a compra e venda como forma de acesso à terra. A expansão da cafeicultura no oeste paulista promoveu a ocupação de terras na fronteira com o objetivo de ganhar com sua valorização com a chegada do café. É óbvio que não era qualquer terra mas terra roxa, única na qual a rubiácea produzia abundantemente. MONBEIG (1984) argumenta que o "movimento de conquista do solo entre 1890 e 1900 foi uma vasta especulação financeira... o dinheiro fácil criava ambiente propício à especulação... uma fazenda comprada por 230 contos de réis, revendida por 500 é transferida a um terceiro por 1.000 contos, tudo em alguns anos. Com tais lucros compravam-se terras virgens e plantavam-se milhões de pés de café".

Muitas famílias tradicionais da cafeicultura paulista ganharam grandes fortunas no mercado especulativo de terras, talvez mais que no próprio café. Esse mercado tinha para sustentar suas expectativa de ganhos futuros não só um aumento contínuo da área plantada com a cultura, mas o avanço da infra-estrutura. De um lado, o Estado de São Paulo saltou de 220 milhões de cafeeiros em 1890 para 550 milhões em 1900, 828 milhões em 1919 e 949 milhões em 1924 (PRADO Jr., 1969). A política de garantia de preços era um estímulo à expansão e, nesse sentido, foi funcional com o movimento especulativo com terras. De outro lado, o avanço da infra-estrutura promovia a valorização de terras desbravadas e o principal elemento é o caminhar da ferrovia rumo ao oeste. As propagandas em jornais, organizadas pelas famílias "pioneiras", davam conta das virtudes das terras ribeirão-pretanas.

Nesse processo destaca-se a família SILVA PRADO, de importância política, pois o Conselheiro ANTONIO PRADO foi Ministro do Império; de articulação com o mercado financeiro, pois os SILVA PRADO estavam no grupo fundador do Banco de Comércio e Indústria (COMIND) em associação com o First National Bank of New York. Essa família tinha participação na estrutura de serviços com a Companhia Paulista de Estradas de Ferro e possuía a Companhia Agrícola Fazenda São Martinho que chegou a ter a maior plantação de café do Brasil. Após a crise de 1929, essa família instituiu, junto à Companhia Paulista de Estradas de Ferro, a Companhia Agrícola Imobiliária e Colonizadora (CAIC) que subdividiu não só a São Martinho como inúmeras fazendas da região (ARAÚJO, 1979), posteriormente expandindo seus negócios imobiliários no rastro do avanço da ferrovia noutras regiões como a Alta Paulista. Nesse mesmo período, o COMIND conheceu uma expansão ímpar, incorporando outros bancos e multiplicando agências (ANDRADE, 1980). A conexão entre a especulação com terras, o complexo cafeeiro e o sistema financeiro está, portanto, mapeada e, assim, parcela significativa da fortuna dos SILVA PRADO deve ter se originado da especulação com terras, o que não deve ser caso único.

A fronteira ocupada posteriormente no norte do Paraná também com a cafeicultura, a partir da década de 20, da mesma maneira deu-se no bojo de uma enorme especulação com terras na qual grandes companhias colonizadoras ocuparam a região de terra roxa "organizando" o processo de entrada de novos agricultores, com a compra a preços reduzidos e revenda com elevados ganhos. "A Companhia de Terras Norte do Paraná adquiriu as glebas do Governo do Estado à razão de 20 mil réis por alqueire paulista, em 1925. Quinze anos depois, ela revendia a razão de 500 mil réis" (PADIS, 1981). Mais uma vez o fulcro atrativo do processo de ocupação da fronteira agrícola dá-se concomitantemente com um processo de especulação de terras. Também na novíssima fronteira agrícola no Centro-Oeste e Amazônia, o processo é semelhante, onde grandes grupos compram terras "para utilizá-los como reservas de valor, contra a depreciação da moeda, para futuras atividades econômicas ou especulações" (IANNI, 1979).

Desde logo é preciso deixar bem caracteri-

zado um aspecto recorrente do que está colocado nessa breve reconstituição da ocupação das fronteiras agrícolas. Trata-se de que a especulação com terras esteve presente em todos os processos de expansão, e como houve um considerável fluxo migratório para cada um deles, tem-se um obstáculo à proliferação de pequenos e médios agricultores que teriam de pagar um preço mais elevado simplesmente porque a ocupação foi "organizada" por grupos imobiliários. Dessa forma, a enorme massa de "agregados" das grandes propriedades das zonas de colonização antiga não tiveram praticamente nenhuma possibilidade de êxito caso tentassem tornar-se proprietários nas fronteiras agrícolas, uma vez que a especulação fechou as portas no passado próximo como mantém fechada no presente, cumprindo, assim, a mesma função do instituto das sesmarias transformadas em propriedade pela Lei de Terras de 1850. A violência que recai sobre quem chegou antes da ocupação pelas companhias é um dado da história. Para cada região que se constitui em fronteira, a chegada da hora para o capital determinou também a "chegada da hora" dos jagunços sobre os posseiros. A luta do Contestado é apenas um dos inúmeros exemplos (MONTEIRO, 1972).

A dificuldade de acesso à terra em razão do processo de especulação é um diagnóstico de estudos de vários matizes durante décadas de análise da agricultura. PAIVA (1954) ao estudar os problemas da agricultura brasileira dizia que "o preço elevado é também um fator que tem dificultado o desenvolvimento agrícola do País. Praticamente em todas as regiões, os preços das terras estão inflacionados e não representam uma capitalização dos preços na exploração agrícola. Torna-se, por isso, muito difícil para o pequeno agricultor, economizar o suficiente para poder adquirir a sua própria terra. Fato esse que não permite mais amplo estabelecimento dos pequenos agricultores na região" (PAIVA, 1954).

A evolução desse movimento especulativo com terras tem sido persistentemente caracterizada em várias análises. CAMARGO & FERREIRA (1989), estudando os preços das terras agrícolas no Brasil no período 1966-86, concluem que "de modo geral, os preços reais das terras agrícolas no Brasil apresentaram tendência crescente e as taxas de crescimento anuais para as categorias variaram de 2,72% a 4,95% ao ano. Em nível das regiões, a

variação dos preços mostrou-se bastante desigual. Nas regiões Sul e Sudeste foram observados os maiores preços de venda de terras e para as regiões Norte e Nordeste os menores". Chama a atenção as comparações realizadas por esses autores entre a "valorização" da terra frente a ativos do mercado de capitais. No período 1966-88, os ativos financeiros foram mais rentáveis que a terra, enquanto que em 1969-74 a terra predomina, exceto em 1970-71 em que perde apenas para as ações. De 1975 a 1983 houve grandes oscilações, sendo que em 1984-85 as melhores aplicações foram as ações e a terra e, em 1986, ano do Plano Cruzado, a terra disparou como aplicação mais rentável (CAMARGO & FERREIRA, 1989).

REYDON (1992) também analisa o movimento do preço da terra agrícola para o conjunto do Brasil e caracteriza comportamentos distintos em cinco períodos posteriores a 1970. O **primeiro**, de 1970 a 1975, em que ocorreu a modernização da agricultura com acentuado crescimento econômico, no qual as expectativas otimistas levaram o preço da terra a uma elevação persistente. O **segundo** período, 1976-81, de declínio do crescimento econômico com política econômica errática, com isso ocorre uma oscilação no preço médio da terra em torno de um patamar semelhante. O **terceiro período**, nos anos de 1982 e 1983, caracterizado pela recessão leva a um declínio do preço da terra. No **quarto período**, 1984 a 1986, de recuperação econômica com retomada do crescimento do preço da terra. O Plano Cruzado, em 1986, promoveu um aumento abrupto do preço da terra numa corrida especulativa estimulada pela queda do rendimento dos demais ativos. O **quinto período**, após 1986, corresponde a uma elevação crônica da inflação, no qual as taxas de crescimento reduzidas provocam queda do preço da terra. Em 1989 a intervenção do Governo para frear o impulso especulativo do mercado financeiro fez com que o preço da terra desse um salto, mas logo ele retornou ao mesmo patamar (REYDON, 1992). No geral, a década de 80 correspondeu a preços da terra girando em volta do mesmo patamar. O fato de a terra ter se caracterizado como uma "mercadoria", cuja valorização garante ganhos ao detentor da propriedade no médio e longo prazos, traz duas conseqüências que devem ser exploradas.

A **primeira conseqüência** é que a concen-

tração da propriedade da terra nesse processo corresponde a uma enorme concentração da riqueza em geral. A partir dos estudos de HOFFMANN (1979 e 1990) tem-se uma caracterização não só do elevado nível de concentração da propriedade da terra no Brasil, como sua evolução crescente. Tomando o período 1940 a 1985, tem-se o Índice de Gini igual a 0,832 em 1940, saltando para 0,843 em 1950, mantendo-se em patamares semelhantes em 1960 (0,842) e 1970 (0,843), para realizar novo aumento e atingir 0,855 em 1975, e daí em diante apresentar-se em níveis equivalentes em 1980 (0,857) e 1985 (0,858) (HOFFMANN 1979 e 1990). A concentração da terra, portanto, não só é originalmente alta no caso brasileiro como apresenta um movimento ascendente e, com isso, acirrando as desigualdades da distribuição da riqueza.

O entendimento da expressão dessa elevada concentração pode ficar mais nítido quando se agrega dados de participação dos diferentes tamanhos de propriedade em número e área. Para o período 1940-85, os 10% maiores estabelecimentos que detinham 76,5% da terra em 1940, passaram para um patamar acima em 1950 (78,3%) e 1960 (78,0%), tiveram pequena redução em 1970 (77,0%), para voltar a crescer até 1975 (79,0%) e 1980 (79,3%), mantendo-se até 1985 (79,2%). Na outra ponta os 50% menores estabelecimentos têm uma participação no total da área decrescente em todo o período, caindo de 3,6% em 1940 para 2,2% em 1985 (HOFFMANN, 1979 e 1992). Assim, em pleno processo especulativo, com um aumento de preços no início da década de 70, tem-se um concomitante salto no Índice de Gini e na participação dos grandes estabelecimentos na área total. Esse processo de especulação com terras é acirrador das desigualdades distributivas.

A **segunda consequência** é a inerente à tributação da propriedade da terra. A despeito de que a tese, que o aumento da carga tributária paralela a uma progressividade em relação à área teria o efeito inibidor da concentração, ter sido defendida no início da década de 60, tal não se efetivou. A contribuição do Imposto Territorial Rural (ITR) continua sendo irrisória para as receitas públicas, com a manutenção do valor venal declarado pelo proprietário e, mesmo quando da sua fixação pelo Governo, em níveis reduzidos. A qualquer movimento de elevação

enfrenta-se uma fortíssima oposição de setores rurais poderosos.

Ainda assim, comumente, aparecem análises que, investidas de uma postura liberal, apreçoam a sobretributação da agropecuária. A de GRAZIANO NETO (1990), por exemplo, tira uma conclusão de que face ao fato de que os dados cadastrais atuais do INCRA provocaram "um gritante equívoco referente aos **latifúndios por exploração**... milhares de pequenos e médios agricultores são incorretamente classificados como **latifundiários**, pagando elevados impostos e falseando a compreensão da realidade agrária". Desde logo, como as informações são fornecidas pelos próprios penalizados, de certa forma, ou isso é tão insignificante que o imposto não representa ônus algum ou a falsa informação é premeditada para facilitar evasão fiscal do lado da venda de produtos. Quaisquer dessas opções contestam frontalmente a perspectiva adotada por GRAZIANO NETO, pois ter-se-ia ou um "explorado pelo fisco", cujos níveis de exploração são tão ínfimos que o explorado não exerce o seu direito de reclamação, ou estar-se-ia na presença de um "songador". Ora, com a persistente manutenção de valores venais subestimados nas declarações cadastrais e mesmo sua fixação legal em níveis insignificantes face ao "mercado" de terras, é fundamental qualificar a afirmação "pagando elevados impostos".

As posições antitributárias de cunho neo-liberal nesse contexto assumem uma face pró-oligárquica, sendo funcional com a não tributação do patrimônio que historicamente caracteriza o sistema tributário brasileiro. Face à progressividade do Imposto Territorial Rural (ITR), os "latifundiários por exploração" pagam mais imposto que aqueles que utilizam mais intensamente a sua terra, mas de forma alguma esses impostos são elevados. O sistema tributário nacional é duplamente prejudicial à classe trabalhadora incidindo sobre a renda e o valor adicionado, descontando principalmente do salário na fonte e sendo repassado aos preços das mercadorias e serviços. Ao contrário disso o patrimônio tem uma carga fiscal insignificante e, nesse bojo, a propriedade da terra tem uma incidência fiscal desprezível, o mesmo ocorrendo com a renda agrícola (GONÇALVES & GONÇALVES, 1992). Os dados cadastrais "errados", portanto, protegem esses "latifúndios por exploração", que certamente, através de uma boa

fiscalização periódica, teriam de declarar ao fisco volumes maiores de produção do que efetivamente fazem, e com isso não só tem uma menor carga fiscal em termos de valor adicionado como da renda agrícola. A postura governamental em relação à tributação tem sido, portanto, altamente funcional com o fulcro especulativo com terra e conseqüentemente com o acirramento das desigualdades tal como outras ações desenvolvidas.

### 3 - CONSIDERAÇÕES FINAIS: ESPECULAÇÃO E SOCIEDADE EXCLUDENTE

Resta, contudo, a necessidade de uma explicação para esse movimento especulativo e relacioná-lo com o perfil de sociedade constituída no caso brasileiro. A análise da especulação com terras tem sido realizada por autores de várias matizes teóricas, seja marxista, neoclássica, expectativas racionais ou post-keynesiana. No caso de Ignácio Rangel tem-se na verdade duas formulações que poderiam dar um conteúdo explicativo à especulação com terras, uma com uso de categorias marxistas e outra com categorias keynesianas. No primeiro escopo teórico estão o trabalho clássico do início da década de 60 (RANGEL, 1962) e um mais recente (RANGEL, 1979). A segunda formulação pode ser retirada do trabalho clássico sobre a inflação brasileira, do seu corpo principal do começo dos anos 60 (RANGEL, 1986a) e um posfácio atualizador da mesma obra para sua reedição no final da década de setenta (RANGEL, 1986b). Após uma rápida caracterização dos elementos principais da primeira formulação, faz-se a opção, neste trabalho, pela segunda, pois ela permite, na visão aqui explorada, uma conexão mais sólida com o desígnio excludente do modelo de desenvolvimento capitalista tal como foi implantado no Brasil.

RANGEL (1962) afirma que o "preço da terra é função da renda territorial. Uma propriedade que renda tanto quanto um capital determinado, aplicado em condições comparáveis de segurança vale tanto quanto esse capital" O alto preço da terra coloca-a fora do alcance do pequeno agricultor, "por esse motivo a propriedade ficou concentrada,... é que a terra foi valorizada". A valorização incorporando novas terras e a busca de formas de exploração

intensivas aumentariam a oferta agrícola para uma demanda declinante. Desse modo, é "inevitável, portanto, o movimento de queda dos rendimentos, trazendo implícita a possibilidade de queda dos preços"(RANGEL, 1962). Para o autor, ainda, "esse movimento foi transitoriamente estorvado pela emergência da valorização financeira e como fonte de uma renda que não depende de sua utilização agropecuária ou residencial, visto que como se apresenta sob a forma aparentada da taxa de juros como taxa de valorização da terra".

Nessa visão por conseguinte, a terra transforma-se numa forma de investimento acessível a agricultores e não agricultores, o que fez com que "o problema da distribuição da propriedade fundiária passa a ser **uma questão financeira**, suscetível de ser afetada pela evolução do mercado de valores, dependente portanto, do que ocorra no mercado imobiliário, tanto para papéis públicos como privados... Tanto a terra urbana... como a terra rural excedente, tem seu futuro ligado ao mercado financeiro, cuja tendência não deve ser perturbada, **se de fato é a democratização da propriedade da terra o que queremos**" (RANGEL, 1962). Desse modo, o autor propugna que por ter-se transformado numa questão financeira, altera radicalmente o caráter da propriedade da terra que pode ser controlada no bojo da política macroeconômica para o mercado de capitais. Por essa razão propunha uma "intervenção no mercado de terras para fortalecer a oferta: intervenção do Estado como supridor de terras, especialmente na frente pioneira, o que tenderá a disciplinar o preço desse fator, impedindo altas especulativas e induzindo o detentor privado de terra excedente a utilizar ou dispor de parte desse excedente"(RANGEL, 1962).

Passados vários anos, no final da década de 70, o autor reafirma sua formulação do preço especulativo da terra procurando dar um lustro conceitual mais acabado à mesma (RANGEL, 1979). Primeiro, qualifica a origem perversa do preço da terra que já teria nascido especulativo pela forma de apropriação original, as sesmarias, que foram transformadas em propriedade por pseudomorfose, mantendo, portanto, a "oferta limitada" pelo monopólio. Em seguida, o autor, partindo do conceito marxista de renda da terra, conceitua o preço da terra que, dada a taxa de lucro, "será uma função da renda oferecida pela

terra" (RANGEL, 1979). Avança na procura de uma definição explicativa da especulação ao introduzir a "renda anômala", acrescida às três formas explicitadas por MARX (1983) que são as diferenciais (I e II) e a absoluta, a 4ª renda que seria inerente à **valorização da terra**. Assim, "dada a **renda territorial**, pouco importando saber se alta ou baixa, o preço da terra será função da taxa de lucro. Se esta cai, e ocorre que ela cai ciclicamente nos períodos de baixa conjuntura, o preço da terra, dada a renda da terra deverá elevar-se" (RANGEL, 1979). Desse modo o preço da terra depende da renda e do mercado de capitais.

REYDON (1992) na procura de uma "microeconomia" explicativa dos determinantes do preço da terra, após aduzir que RANGEL (1979) foi o autor que foi mais longe "no estabelecimento dos determinantes especulativos na formação do preço da terra nos marcos da teoria marxista" demonstra que o comportamento anticíclico do preço da terra de RANGEL (1979) não se verifica, tendo o sentido contrário (REYDON, 1992). Desse ponto parte para a tentativa de demonstrar a inadequação da formulação de Ignácio Rangel, como do próprio MARX (1983), nas questões referentes às expectativas e à especulação, que para o autor são "categorias fundamentais na determinação do preço da terra" (REYDON, 1992). Este mesmo autor segue um caminho metodológico de buscar uma visão microeconômica do comportamento de capitalistas individuais em contrapartida aos universais marxistas. Desde logo, o trabalho "microeconômico" de REYDON (1992), ao abrir mão de uma análise da totalidade, o que torna desnecessária a própria alusão a MARX (1983) que é por concepção uma abordagem do todo como interação das partes, mesmo assim é uma contribuição importante para as análises locais do comportamento do capitalista individual sob expectativas, pois "entende-se que há uma necessidade de se perceber os determinantes locais que afetam os mercados específicos de terras" (REYDON, 1992).

A grande contribuição de REYDON (1992) é desvelar, a partir da formulação pós-keynesiana, a terra como um ativo na sociedade capitalista. Nesse sentido, "o preço da terra é determinado pelas expectativas, em parte formadas convencionalmente, dos ganhos futuros esperados da mesma... e

que a terra só é um ativo por ser economicamente escassa... ", o que é perfeitamente compatível com uma visão da "anarquia" da produção capitalista de MARX (1983) e com uma análise do "monopólio" da terra por uma classe dominante apegada ao patrimônio como a brasileira. Dentro dessa concepção, o autor destaca as características do preço da terra no Brasil, com quase-rendas geradas pelos ganhos indiretos e benefícios das políticas econômicas, liquidez elevada, dada a garantia da propriedade da terra, custo de manutenção baixo e elevada possibilidade de ganho patrimonial (REYDON, 1992). Realmente, no caso brasileiro, a propriedade da terra é inquestionada pela capacidade da classe dominante de orquestrar uma legislação compatível, tem uma manutenção baixa por uma tributação exígua e uma segurança elevada, pois é naturalmente "protegida" sem necessidade de gastos adicionais em segurança particular e tem elevado rendimento.

Essa formulação "microeconômica" é uma crítica frontal e devastadora a interpretações de cunho neo-clássico ou de expectativas racionais ao romper com a previsibilidade da economia capitalista. No entanto, se dá conta do comportamento individual de um capitalista num mercado localizado, não dá conta da **totalidade** do movimento, ao não permitir um imbricamento analítico com um perfil social excludente. Noutras palavras, qual a relação do modelo social aprofundante da heterogeneidade estrutural com o mercado de terras? Ao particularizar o individual e pelo fato de não realizar o movimento de inserí-lo no todo, a formulação de REYDON (1992) descola-se das condições concretas da realidade brasileira sobre a qual RANGEL (1979) está refletindo. A análise de REYDON (1992) não dá conta de propiciar a compreensão da realidade excludente brasileira por faltar-lhe visão da totalidade, mas tem a grande contribuição de ter desvelado a terra como ativo. A procura de uma formulação explicativa para essa totalidade paradoxalmente é buscada na versão "keynesiana" da obra de Ignácio Rangel, na heterodoxia presente na sua mais importante obra que trata da inflação brasileira. É preciso ressaltar que a visão aqui apresentada tem como base o diagnóstico e o conteúdo explicativo dado por RANGEL (1986a) à inflação brasileira, mas que o autor, e não se sabe os motivos, não levou às últimas consequências aplicando-os à terra. A riqueza e a consistência analítica,

contudo, tornam sua obra ímpar no contexto da economia brasileira, e é a partir de seus elementos básicos que será procurada uma explicação para a persistência de preços especulativos com terras no Brasil.

REYDON (1992) explica como o preço varia especulativamente, mas não porque ele "persiste" especulativo no sentido de ter uma rigidez de longo prazo para baixo a partir de um patamar, mesmo na crise. Usando os mesmos dados do autor, o preço da terra após subir de patamar no período 1970-75, não volta ao mesmo nível em todo o período seguinte, embora apresentando variações em razão da conjuntura que foi pródiga em oscilações. Assim, o instrumental, se capta as variações conjunturais no preço da terra, não permite sua determinação que define seu patamar, isso é não explica o movimento de sua persistência em dado nível. A mesma constatação cabe a RANGEL (1962) onde sua tentativa de explicar a especulação de forma anticíclica não se concretizou, bem como seu prognóstico de que o progresso técnico e a incorporação de novas terras produziria uma queda no preço da terra, em razão de uma oferta crescente para a demanda cadente, também não correspondeu à realidade. A oferta é restrita, pois a ocupação das fronteiras reproduziu o processo das regiões de colonização antiga de monopólio da grande propriedade. O número de negócios é reduzido em relação ao estoque e a demanda não se mostra cadente. Enfim, o que explica esse movimento?

A análise da inflação brasileira realizada por RANGEL (1986a) está calcada em elementos estruturais. Como resultado de sua estrutura agrária arcaica o Brasil tem uma economia na qual se criam condições para a existência de uma elevada taxa de exploração. Essa taxa de exploração do trabalhador "tende a exprimir-se em baixa propensão a consumir que carece ser compensada por uma elevada taxa de imobilização. Nessas condições a economia é particularmente sensível às variações da taxa de imobilização. A inflação emerge como um recurso heterodoxo mas eficaz, para manter elevada a taxa de imobilização, quando esta manifesta tendência a declinar" (RANGEL, 1986a). Isso porque a estrutura social marcada pela heterogeneidade profunda faz com que a demanda global cresça mais rapidamente que a demanda de consumo. A capacidade produtiva é insuficiente para absorver produtivamente massas

impressionantes de recursos, logo se as imobilizações declinassem, provocariam a depressão econômica, daí a funcionalidade da inflação como meio pelo qual a economia resiste (RANGEL, 1986a).

Desse modo, "uma parcela ponderável da mais valia retida em poder das classes de renda mais altas, ao invés de ser considerada em forma monetária, como recurso líquido... é aplicada na aquisição de ativos imobilizados... como **defesa contra a erosão inflacionária da moeda**... A inflação, ao levar a moeda a perder parcialmente a sua função de meio de entesouramento, impele para a primeira linha outros bens, outras encarnações materiais de riqueza" (RANGEL, 1986a). A elevada taxa de imobilização, ao desviar-se para o ativo terra, provoca um movimento especulativo e se converte, conforme RANGEL (1986b), numa dificuldade de acesso à terra por aqueles que não detêm montante sobrando de capital, "graças à uma efficacíssima barreira dos preços altos. Esses preços não se podem explicar pelas razões clássicas, isto é, como consequência de uma elevação da renda territorial, ao menos que como tal renda entendamos, também, a expectativa de valorização - uma renda anômala, até porque não se aplica apenas à terra utilizada, mas a toda terra. Sua origem é notória, isto é, a fuga de capitais de outras áreas, donde se infere que o preço da terra, nas condições brasileiras, é agudamente sensível às flutuações do **mercado mobiliário de valores**" (RANGEL, 1986b).

A economia brasileira persiste com uma alta taxa de exploração, inclusive aumentada com uma participação declinante da massa salarial na renda nacional, o que se traduz numa propensão bastante reduzida de consumir e, dessa forma, configurando uma necessidade de elevada taxa de imobilização. A terra se configura num ativo de manutenção de custos reduzida, rentabilidade potencial elevada, além de uma liquidez alta, pois não existe qualquer empecilho à livre transferência. Os recursos imobilizáveis tendem para a terra não só pela alta atratividade como ativo, como pela sua representatividade em termos de síntese da propriedade privada para uma burguesia patrimonialista por origem histórica, conjugando poder político e econômico no mesmo elemento. A persistência do processo inflacionário induz a essa imobilização em terra, notadamente nos períodos de sobreacumulação que alavanca o salto de

patamar nos preços especulativos. Nas demais fases, as oscilações passam a girar em torno desse nível, explicadas pelo movimento das expectativas. O monopólio da terra, garantindo o "estoque", promove uma rigidez para baixo do preço, criando escassez e rompendo com a versão de "mercado flexível" da terra.

A explicação, portanto, para o nível dos preços de especulação com terra está na própria estrutura heterogênea da sociedade brasileira, o que traz a necessidade de uma válvula para o capital "sobrante". A coincidência de vários elementos no início da década de 70 dão concretude a essa postulação. No auge do "milagre" econômico, "o setor privado, em plena euforia do boom, realizava massas de lucros consideráveis... o período 1970-73 foi o único, desde o pós-guerra, em que ocorreu uma euforia conjunta de todas as frações do capital privado..." (TAVARES, 1983). As enormes massas de capitais são atraídas por uma política econômica de modernização agrícola em ritmo forçado encontrando vazão no mercado de terras, no qual a agroindústria avançava em ritmo seguro. No rastro dessa corrida para a terra no bojo da ascensão da taxa de imobilização para fazer frente ao capital "sobrante", o preço da terra ganha impulso significativo, saltando de patamar entre 1970 e 1975 (REYDON, 1992), ao mesmo tempo em que ocorre o maior ímpeto concentrador de terra pós-1960 (HOFFMANN, 1979 e 1990).

Mais recentemente, outro período de euforia da agricultura, nas supersafras da década de 80 (1988-92), mas sem a presença de um volume tão expressivo de capital sobrando a imobilizar como em 1970-73, não experimentou uma persistente elevação do preço da terra com variações apenas conjunturais que apesar da amplitude, às vezes grande como em 1986 e 1989, voltam ao mesmo patamar após o retorno à "normalidade". As oscilações giram em torno de um certo nível dado um menor furor da corrida ao campo e os preços têm oscilações típicas de ações especulativas de curto prazo. Desse modo, a análise de RANGEL (1986a) sobre a causa estrutural da inflação brasileira, uma vez que a economia brasileira se move no fio de uma elevada taxa de imobilização, é compatível com a explicação do movimento especulativo do mercado de terras. Isso é fruto de uma baixa propensão a consumir que faz das aplicações uma válvula para enormes massas de

capitais. Da mesma maneira, tem-se clara uma *performance* prócíclica do preço da terra como demonstrou REYDON (1992) e não anti-cíclica como pretendia RANGEL (1979), pois as massas a imobilizar, sendo desmesuradamente maiores na fase ascendente do ciclo, só podem resultar em preços crescentes, frente a uma maior demanda. A especulação é, portanto, estrutural e não conjuntural como prognosticava RANGEL (1962), daí sua persistência.

Deve-se ressaltar, finalmente, o caráter concentrador desse movimento, pois em Araçatuba (SP), "a grande maioria dos negócios (82,2%) ocorre com propriedades de menos de 50 ha... e a região como um todo, e o município de uma forma mais expressiva, apresenta uma baixa oferta de terras. Os corretores afirmaram que qualquer propriedade colocada à disposição é facilmente vendável, caracterizando a alta liquidez das terras, não apenas no município mas do conjunto da região. Isso faz com que o mercado seja basicamente determinado pelos ofertantes" (REYDON, 1992). Essa constatação não é fato isolado ao complementar-se com a queda persistente em todo o País da parcela de terra que detém as 50% menores propriedades (HOFFMANN, 1979 e 1992). É preciso, assim, ir mais fundo quando se afirma que "a terra tem seus preços formados em mercados flexíveis, no qual os proprietários de terras mantêm estoques destas para revendê-los quando houver agentes com expectativas de ganhos elevados" (REYDON, 1992). Isolada, sem qualificações, no caso brasileiro, isso significa chamar os "pequenos" agricultores de especuladores, pois eles são os formadores do mercado de terras, e não há indicações de que isso seja um dado da realidade, pois seus "estoques" são para sobreviver e não para especular. Além disso, esses "estoques" são reduzidos frente aos enormes existentes nas mãos dos grandes proprietários que não estão propensos a deles se desfazerem.

De qualquer modo, como ativo a terra inclui na agenda das lutas nacionais, urgência na "regulação" de seu mercado, exatamente para reduzir o furor dos preços e democratizar o acesso à propriedade. As inovações financeiras no mercado de capitais, de forma a captar as massas de recursos a imobilizar e uma ação de redução de liquidez, e elevação dos custos de manutenção do ativo terra



terão impactos nos seus preços relativos em comparação com outros ativos e não deve ser um elemento estranho da política fundiária como tem sido até o momento na história brasileira.

### LITERATURA CITADA

- ANDRADE, Cyro F. As origens rurais do capital financeiro. **A Gazeta Mercantil**, SP, 29/04/ 1980.
- ARAÚJO, Jadir. **Aspectos da formação da agricultura de Dumont**. Jaboticabal, FCAVJ/ UNESP, 1979. (Trabalho de Graduação).
- CAMARGO, Ana M. P. & FERREIRA, Célia R. R. P. T. Evolução do preço da terra agrícola no Brasil, 1966-86. **Agricultura em São Paulo**, SP, 36(1):45-72, 1989.
- GONÇALVES, José S. & GONÇALVES, Carlos D. **Agricultura, estrutura tributária e conservadorismo**: proteção ao patrimônio e penalização da produção. São Paulo, IEA, 1992. mimeo
- GRAZIANO NETO, Francisco. Latifúndios e verdades: crítica ao distributivismo agrário. **Rascunho**, Araraquara, (9):3-36, 1990.
- HOFFMANN, Rodolfo. A concentração da posse da terra no Brasil. **Encontros com a Civilização Brasileira** (7):207-222, 1979.
- \_\_\_\_\_. Distribuição da renda e da pobreza na agricultura brasileira. In: DELGADO, Guilherme et alii (org). **Agricultura e políticas públicas**. Brasília, IPEA, 1990.
- \_\_\_\_\_. **Vinte anos de desigualdade e pobreza na agricultura brasileira**. Piracicaba, ESALQ-/USP, 1992. mimeo.
- IANNI, Otávio. **Ditadura e agricultura**. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1979.
- MARX, Karl. **O capital**. São Paulo, Abril, 1983. - 2.v. (Os Economistas).
- MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros em São Paulo**. São Paulo, Hucitec, 1984.
- MONTEIRO, D. T. Um confronto entre Juazeiro, Canudos e Contestado. In: FAUSTO, Boris. coord. **História geral da civilização brasileira**. São Paulo, DIFEL, 1972. v.9.
- PADIS, P.C. **Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná**. Curitiba, Hucitec, 1981.
- PAIVA, Ruy Miller. **Problemas da agricultura brasileira**. Rio de Janeiro, MA/SIMA, 1954. 121p.
- POLANYI, Karl. **A grande transformação**: as origens de nossa época. Rio de Janeiro, Campus, 1980.
- PRADO JR., Caio. **História econômica do Brasil**. São Paulo, Brasiliense, 1969. 354p.
- RANGEL, Ignácio. **A questão agrária brasileira**. Recife, Comissão de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco, 1962.
- \_\_\_\_\_. **A inflação brasileira**. São Paulo, Bial, 1986a. 139p.
- \_\_\_\_\_. Posfácio. In:\_\_\_\_\_. **A inflação brasileira**. São Paulo Bial, 1986b.
- \_\_\_\_\_. Questão agrária e agricultura. **Encontros com a Civilização Brasileira**, (7):172-192, 1979.
- REYDON, Baastian P. **O mercado de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil**: um estudo de casos. Campinas, IE/ UNICAMP, 1992. (Tese de Doutorado).
- ROUSSEAU, Jean J. **Discursos sobre a origem e os fundamentos das desigualdades entre os homens**. Lisboa, Presença, 1953. (Coleção Clássicos, 29).

TAVARES, Maria da C. O sistema financeiro e o ciclo de expansão recente. In: BELUZZO, Luiz G.M. & COUTINHO, Renata. **Desenvolvimento capitalista do Brasil**. São Paulo, Brasiliense, 1983. p.107-138 (Ensaio sobre a crise, 2).