

MERCADOS DE TERRAS NO ESTADO DE SÃO PAULO: DETERMINAÇÕES DE PREÇOS PÓS-PLANO REAL

(Rural land markets in the state of São Paulo: price determinants after the Plano Real)

RESUMO

A pesquisa teve como objetivo realizar uma análise dos fatores determinantes do preço da terra agrícola no estado de São Paulo nos EDR's (Escritórios de Desenvolvimento Rural), sub-divididos em grupos segundo o padrão de uso e ocupação do solo. A análise se constitui a partir do plano de estabilização monetária (Plano Real 1994) e suas inflexões até o ano de 2005, considerando sua relação com os fatores macroeconômicos. A base de dados se constituiu dos preços de terra de cultura de segunda apuradas pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA/SP). As taxas de juros, câmbio, inflação e valores do crédito rural foram obtidas junto ao Banco Central e os valores de arrecadação do Imposto Territorial Rural junto a Secretaria do Tesouro Nacional. Os dados de estrutura fundiária foram apontados junto ao Levantamento de Unidades de Produção Agrícola (LUPA - IEA/SP). Verificou-se que durante o Plano Real, no período de 1995-1999, com o câmbio fixo, o preço de terra rural tomou uma tendência decrescente, alterando o papel da terra rural como ativo de investimento e descaracterizando sua trajetória histórica de reserva de valor. As análises apontaram para a reduzida importância destes fatores em períodos de maior estabilidade macroeconômica, diferenciando seus resultados dos apontados na literatura.

Palavras-chave: Mercado de terras; Preço da terra; Desenvolvimento agrário; políticas agrárias; Fatores macroeconômicos.

ABSTRACT

The research aimed to analyze the determining factors in the price of agricultural land in the state of Sao Paulo more precisely in the Offices of Rural Development (EDRs), subdivided into groups according to the pattern of use and land cover. The analysis is constituted from the monetary stabilization plan (Plano Real 1994) and its inflections until the year 2005, considering its relationship with macroeconomic factors. The database was composed using prices of secondary culture land established by the Institute of Agricultural Economics (IEA/SP). Interest rates, foreign exchange rates, inflation and rural credit values were obtained from the Central Bank and the collection of Rural Land Tax values from the National Treasury Secretariat. The agrarian structure data was supplied by the Survey of Agricultural Production Units (LUPA - IEA/SP). It was found that during the Plano Real, in the period 1995-1999, with the fixed foreign exchange rate, the price of rural land commenced a downward trend, altering the role of rural land as an invest ent asset and appearing to alter its historical characteristic of a reserve of value. Since 1999, with a fluctuating foreign exchange rate and the appreciation of foreign currency the land values have had a positive inflection, requiring an analysis of the macroeconomic factors in determining their prices, such as: economic growth rate, inflation rate, rural credit, Rural Land Tax (ITR) and agrarian concentration, which would allow the inference of the reduced importance of these factors in times of greater macroeconomic stability, differing from the results highlighted in the literature.

Keywords: Land market; Land price; Agricultural policies; Macroeconomics.

José Gilberto Souza

Professor do Departamento de Geografia –
Universidade Estadual Paulista (UNESP)
Campus de Rio Claro
Avenida 24-A, 1515
CEP: 13506-900
Rio Claro (SP) - Brasil
Tel: (+55 19) 3526 9000
jgilbert@rc.unesp.br

Rafael Farias do Nascimento

Departamento de Economia Rural –
Universidade Estadual Paulista (UNESP)
rfarias.nascimento@gmail.com

José Jorge Gebara

Professor da Universidade Estadual Paulista
(UNESP) Júlio de Mesquita Filho
jjgebara@reitoria.unesp.br

INTRODUÇÃO

A área de pesquisa em Mercado de Terras propõe o estudo das relações entre o desenvolvimento capitalista no Brasil e a apropriação de terras agrícolas, evidenciando a constituição e a dinâmica da estrutura fundiária e do mercado de terras em sua lógica *concentracionista*. A terra rural tem sido caracterizada como um ativo que é ao mesmo tempo de capital e líquido, negociada em uma estrutura de mercado flexível e onde seu preço é determinado em função das expectativas de que os vendedores e compradores tenham ganhos futuros com seu uso ou sua valorização (PINHEIRO, 1980; REYDON, 1982).

O mercado de terras, em primeiro lugar, o reconhecimento de sua segmentação segundo diversos aspectos: por região, por tipo de uso, por qualidade da terra, por condição de acessibilidade, distância em relação aos mercados, etc. Muitos desses aspectos se entrelaçam e se correlacionam (BOLLINGER, 2000).

Na literatura são encontrados diversos enfoques para os fatores que determinam o preço da terra rural. Um dos enfoques com maior citação é aquele que relaciona o preço da terra rural com as vertentes macroeconômicas do país. Egler (1985) foi um dos autores que relacionou o mercado de terras com o mercado financeiro, estabelecendo a taxa de juros como elo entre eles. Este autor atribuiu à valorização da terra a necessidade de os indivíduos aplicarem seu capital em algum mercado que tivesse a possibilidade de trazer retornos ao capital investido, assim como sugeriu Sayad (1977). Egler (1985), ainda, designou pouca importância à demanda agrícola como determinante de seu preço, assim como Rangel (2000) defendia que a terra teria produtividade crescente graças ao progresso técnico, intensificando o uso do solo e reduzindo sua importância como fator de produção.

Nos anos 80 e 90, variáveis como taxas de inflação, preços relativos (recebidos e pagos pelos agricultores), índices de produtividade agrícola, taxas de juros, política de crédito e câmbio deram o tom nas variações de preço da terra. Os autores que defendem esta corrente lembraram também que entre meados dos anos 80 e 90 houve muita variação dos preços da terra por motivos especulativos, dada a incerteza quanto aos planos de combate à inflação (Helfand e Rezende, 2001). Para Carneiro (2002) os processos de abertura comercial e estabilização monetária, implementados a partir de 1990, com maior importância as políticas adotadas após 1994, promoveram impactos nas estruturas produtivas brasileiras em todos os setores da economia. Com o fim da inflação e com a estabilidade econômica, os grandes proprietários sofreram perdas de capital com atitudes especulativas e a rigidez na oferta de terras deixou de ser importante. Destaca ainda o autor que após 1998, a desvalorização cambial e a maior abertura comercial alteraram os coeficientes de importação e exportação brasileiros, invertendo a posição de desequilíbrio da balança de pagamentos, fazendo com que o setor agropecuário respondesse por grande parte desse crescimento. Bacha (2004) ratificou o papel da política cambial no crescimento das exportações de *commodities*, bem como os efeitos da liberalização ocorrida a partir de 1990, nas exportações do açúcar e de outras ações do Estado, tais como: a extinção da agência de assistência técnica e regulamentação (EMBRATER, IAA e IBC, etc.); a privatização das empresas estatais produtoras de fertilizantes, deixando ao mercado a determinação de preços, e a redução das intervenções do estado em diversos segmentos produtivos, em particular da cana-de-açúcar, atividade presente nas áreas estudadas. A pesquisa teve como objetivo realizar uma análise dos fatores determinantes do preço da terra agrícola no estado de São Paulo nos EDR's (Escritórios de Desenvolvimento Rural), sub-divididos em grupos segundo o padrão de uso e ocupação do solo. A análise se constitui a partir do plano de

estabilização monetária (Plano Real 1994) e suas inflexões até o ano de 2005, considerando sua relação com os fatores macroeconômicos tais como: taxas de crescimento econômico, inflação, política de crédito rural; e concentração da terra e suas determinações na trajetória dos preços de terras pós-plano Real.

METODOLOGIA

A pesquisa se consistiu na formação de uma base de dados com diversas variáveis que amparadas na literatura apresentam capacidade de determinação de preço de terras. O período de abrangência dos dados é de junho de 1994 a dezembro de 2005¹. Os valores foram corrigidos com base no IGP-DI/FGV, base abril de 2004. As variáveis e procedimentos adotados foram:

a) Preço Médio de Terra de Cultura de Segunda (Terra Nua) no estado de São Paulo, em reais por hectare: segundo definição do IEA são terras que “apesar de potencialmente aptas para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo”. (IEA)

Os dados foram coletados do Instituto de Economia Agrícola (IEA). A preço de novembro de cada ano são disponibilizados por EDR (Escritório de Desenvolvimento Rural) do estado de São Paulo. Considerou-se terras de segunda como padrão médio de comportamento de preços dada sua importância no total de terras agricultáveis no estado.

No presente trabalho foi feita uma segunda separação, a fim de facilitar a visualização do comportamento do preço da terra já que foi constatada semelhança no comportamento dos preços da terra em EDR's que cultivam as mesmas culturas e foram agrupadas em quatro grupos de uso e ocupação do solo.

O Grupo Cana-de-açúcar representa os EDR's onde prevalece esse cultivo e foi composto por Barretos, Catanduva, Jaboticabal, Jaú, Orlandia, Ourinhos, Piracicaba, Ribeirão Preto e São João da Boa Vista, com taxa de ocupação superior a 50%.

O Grupo Diversificado representa aqueles EDR's que usam o território rural com diversas culturas sem que nenhuma prevaleça (não ocupe mais que 50% da área agrícola total). Esse Grupo apresenta uma vasta cadeia de produtos agropecuários e também consideráveis número de propriedades com agricultura subsistência e agregou os EDR's Assis, Avaré, Botucatu, Bragança Paulista, Campinas, Franca, Guaratinguetá, Itapetininga, Itapeva, Mogi das Cruzes, Pindamonhangaba, Registro, São Paulo, Sorocaba.

O Grupo Laranja representa os EDR's que possuem grande número de propriedades produtoras de citros. São esses EDR's que abastecem as agroindústrias de suco de laranja e o mercado *in-natura* do citros e foi composta por Araraquara, Limeira e Mogi - Mirim.

O Grupo Pecuária representa aqueles EDR's que apresentam como principal cultura a brachiária que formam as pastagens para as agropecuárias de corte. Neste Grupo predomina as indústrias frigoríficas e agregou os EDR's de Andradina, Araçatuba, Bauru, Dracena, Fernandópolis, General Salgado, Jales, Lins, Marília, Presidente Prudente, Presidente Venceslau, São José do Rio Preto, Tupã, Votuporanga.

¹ Destaca-se que os dados de Média de Preço de Terra Nua de Cultura de 2ª dividido por EDR para o ano de 1994 foram estimados conforme Souza (1999), pois para este ano em questão não foram disponibilizados os preços divididos por EDR e sim apenas por DIRA.

b) Taxa de Crescimento: Foram utilizadas duas fontes. A primeira utilizada foi o PIB da agropecuária que mede a renda do setor exclusivamente. A segunda fonte utilizada foi o PIB nacional que representa a soma de todos os bens e serviços finais produzidos. O PIB é um dos indicadores mais utilizados na macroeconomia com o objetivo de mensurar a atividade econômica de um país. Os dados foram informados pelo Departamento Econômico do Banco Central (Depec).

c) Taxa de Inflação: Os índices de inflação são usados para medir a variação dos preços e o impacto no custo de vida da população. O índice utilizado no trabalho foi o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). O IPCA é considerado o índice oficial de inflação do país. É utilizado pelo Banco Central como medidor oficial do governo para verificar se a meta estabelecida para a inflação está sendo cumprida. Os dados sobre esse índice foram informados pelo Depec.

d) Crédito Rural: Dados sobre o montante de crédito rural concedido aos produtores e às cooperativas do estado de São Paulo extraído do Anuário Estatístico do Crédito Rural – BACEN.

e) Transferência de ITR: A base de dados das transferências do Imposto Territorial Rural foi disponibilizada pela Secretaria do Tesouro Nacional. Os dados de todos os municípios do estado de São Paulo foram organizados por EDR's.

f) Concentração Fundiária: Os dados do perfil de concentração fundiária são apresentados para os municípios do estado de São Paulo e organizados por EDR's. Os dados foram obtidos em Souza (1999) que sistematizou a estrutura fundiária do Estado com base nas classes de área de tributação da Lei Nº 8393/96 e foram utilizados para cálculo do Índice de Gini.

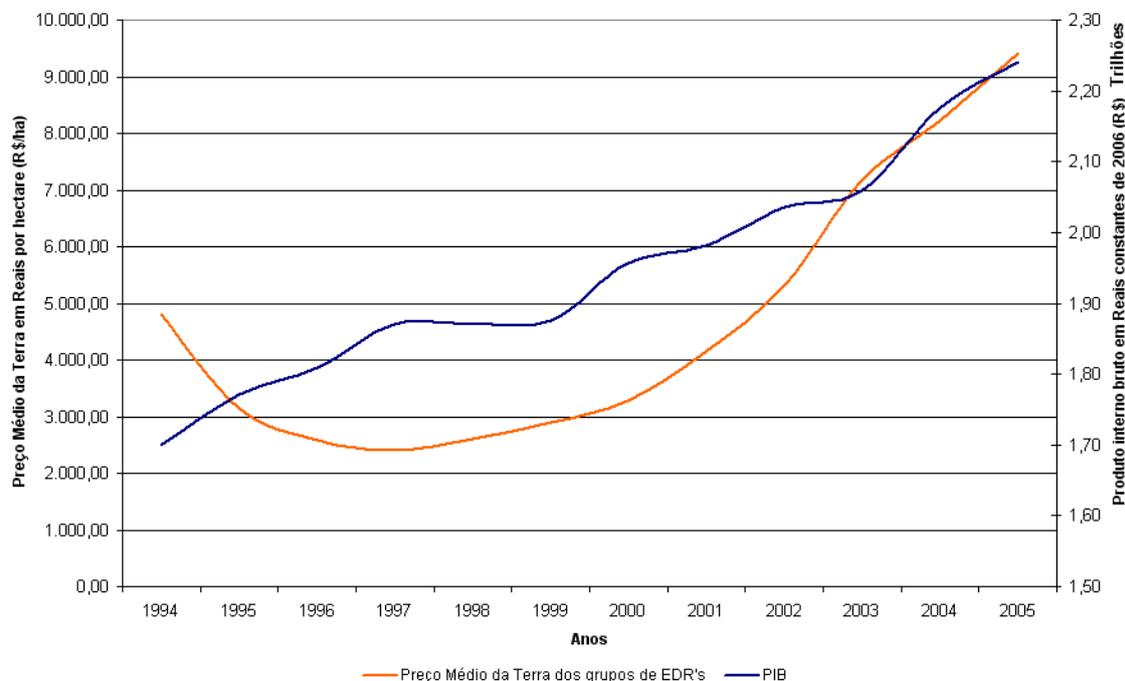
Após a composição do banco de dados as variáveis citadas acima foram dispostas em gráficos de tendências onde se verificou as relações com os preços de terras, considerando que o crescimento econômico tenderia promover uma inflexão positiva considerando a tendência de aumento da demanda de consumo doméstica; a taxa de inflação condiciona os investimentos em ativos mais conservadores; o crédito rural amplia a capacidade produtiva e coloca-se como instrumento de garantia para tomada do crédito fortalecendo o ativo no mercado; a tributação determinaria o aumento dos custos de produção e de manutenção dos ativos estabelecendo-se como instrumento de controle de expansão da propriedade privada, como estratégia extra-fiscal do estado na diminuição da concentração, esta última frente ao desenvolvimento tecnológico apontaria perda de importância como fator de produção favorecendo a *parcelização*, ainda que produzisse um equilíbrio nos tamanhos médios das propriedades, conduzidos pelas atividades com ganho de escala, conforme apontados na literatura.

PREÇOS DE TERRAS E FATORES MACROECONÔMICOS

No que se refere a variável taxa de crescimento da economia brasileira e preços de terra, autores como Inácio Rangel (2004) indicou que renda da terra permanece relativamente constante em quaisquer fases do ciclo econômico, sendo que com a queda cíclica do nível de atividade, a terra constitui-se um ativo desejado diferenciando da taxa de lucro da economia. Esse comportamento anticíclico do preço da terra, segundo o

autor, induz a uma expectativa de elevação de seu preço, independente da renda que ela pode gerar, e atua como ativo de segurança.

Figura 1 – Trajetória do Produto Interno Bruto que se refere à taxa de crescimento econômico do país em relação à trajetória dos preços médios da terra nua dos grupos de EDR do estado de São Paulo.



A trajetória expressa na figura 1 não corresponde ao pensamento de Rangel tendo em vista que os preços médios de terras de cultura de segunda passaram de R\$3912,72 em 1994 para R\$2278,59 no ano de 1997, variação negativa de 41,8%. As taxas de crescimento do PIB brasileiro que em números absolutos partiram de R\$1.699 bilhões, sofreram aumento entre 1994-1997 de aproximadamente 10%, revelando uma trajetória de crescimento da economia. A queda no preço da terra entre 1994 a 1997, constituiu-se em um reflexo da mudança de comportamento dos preços internos frente ao plano de estabilização e abertura comercial, que reduziu os custos de produção e altera a dinâmica de investimentos e ao mesmo tempo reduziu a competitividade dos produtos brasileiros no cenário internacional (BACHA, 2004; SOUZA, 2008).

Outra variável econômica estudada foi a taxa de inflação que, segundo a literatura, apresenta significativa capacidade de determinar variação nos preços de terra como reflexo da trajetória positiva ou negativa dos preços internos dos produtos agropecuários.

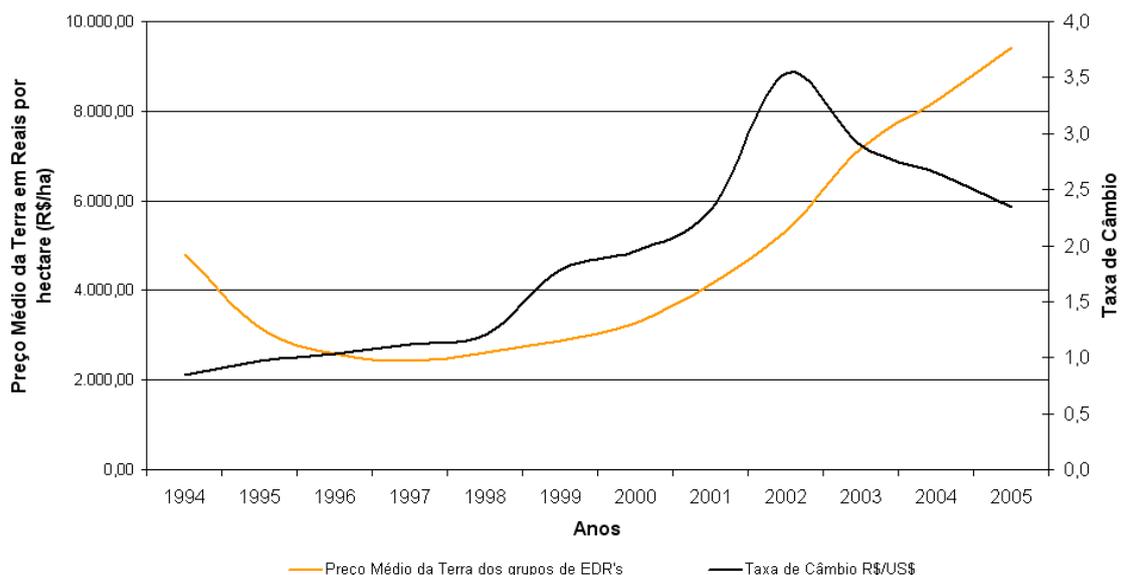
A redução drástica da inflação no início do Plano Real fez com que a terra rural como ativo especulativo perdesse sua atratividade perante outros ativos reais e financeiros, afetando negativamente as rendas esperadas de sua utilização especulativa. Da mesma forma, a política de altas taxas de juros reduziu as expectativas de ganhos produtivos e se depara com um setor descapitalizado. Estes fatores criaram sinergias que diminuíram significativamente o preço da terra. (REYDON E PLATA, 2002). Em que pese uma inflexão negativa nos preços de terras no início do Plano Real (1994-1996) em torno de 20%, essa trajetória não se confirma nos anos seguintes. A partir de 1998/1999, com a desvalorização cambial e o retorno da inflação, detectou-se uma

revalorização de terras como ativos e em decorrência do incremento de atividades agrícolas, como apontado por Ramos e Souza (2004). Este processo de revalorização apresenta uma trajetória de crescimento acentuada a partir de 2002 (R\$5321,95) atingindo em 2005 o valor de R\$ 9420,42, determinando um crescimento da ordem de 77%, sobretudo no período de queda da inflação, reduzindo a capacidade explicativa da inflação para o comportamento dos preços de terras no período analisado.

A teoria econômica aponta que a desvalorização cambial determina mais competitividade dos preços nacionais frente ao mercado externo favorecendo as exportações e, em sentido, contrário às importações (SAYAD, 1977, RANGEL, 2000, BACHA, 2004).

Depreende-se, com a figura 2 que no período de 1994 a 1998, a moeda nacional apresenta-se apreciada, onde houve o pareamento do valor da moeda nacional com a estrangeira (US\$) e os preços de terras apresentam queda em seu valor. Esse processo é acompanhado da menor competitividade dos preços nacionais frente ao mercado internacional (BACHA, 2004) e evidenciam a influencia da taxa de câmbio nos preços de terra.

Figura 2 – Trajetória da taxa de câmbio (R\$/US\$) que representa a competitividade dos preços nacionais relacionada com a trajetória dos preços médios da terra nua dos grupos de EDR do estado de São Paulo.



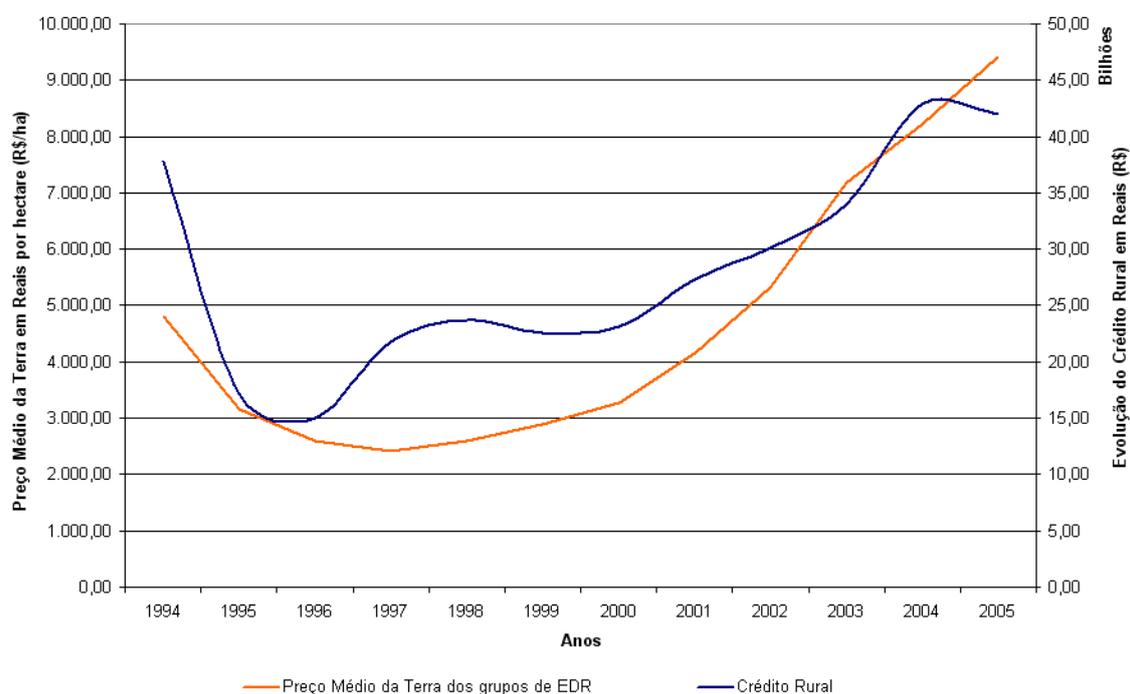
A desvalorização cambial ocorrida, a partir de 1999, indica que os preços de terra começam a ter ganhos de valor o que ratifica a teoria econômica, no que se refere ao câmbio e a competitividade. Essa trajetória, contudo é acompanhada por uma política comercial e tributária, Lei Kandir que desonera os produtos (primários ou industrializados semi-elaborados) e serviços com a finalidade de exportação, com a redução do ICMS. Entretanto o fato que torna esta variável não explicativa para a determinação no preço da terra, no período analisado, é que a partir de 2002 quando a taxa câmbio toma uma inflexão negativa os preços de terra continuam com uma inflexão positiva, o que demonstra a não determinação direta câmbio e preços de terras.

Outra variável econômica apontada como outro fator que contribui para determinação e preços de terras se refere à política de crédito rural por promover a modernização e conseqüentemente o aumento da produtividade agrícola e sua rentabilidade. Desse modo pode ser entendido que a oferta de crédito rural pode

umentar a demanda por uso da terra o que faz com que o preço da mesma venha a ter aumento de valor. Sayad (1977) se coloca com um dos autores que defenderam esta corrente e enfatizou ser o crédito rural o principal determinante do preço da terra.

Os autores remetem importância ao crédito em um momento histórico ou tendo como fator a política monetária que configurava um elevado perfil de subsídio, sobretudo nos anos de 1970 a meados dos anos de 1980, revelando redução de risco na tomada de crédito e possibilitando a demanda por terras com perspectiva especulativa ou de produção. A trajetória do crédito no período analisado (figura 3) é de uma oferta com taxas de juros reais embora se verifique uma trajetória comum das curvas dos valores liberados no SNCR, muito inferiores às liberadas nos anos de 1970 e 1980, dificultando uma associação direta deste fator como determinante.

Figura 3 – Trajetória da evolução do crédito rural concedido a produtores rurais em relação à trajetória dos preços médios da terra nua dos grupos de EDR do estado de São Paulo.



Quanto a concentração fundiária, embora não se coloque como uma variável de caráter macroeconômica pode-se inferir que conjunturas economicamente instáveis, tenderiam a favorecer a desconcentração pela necessidade dos agentes econômicos direcionarem seus capitais para outros setores. No entanto, observa-se que os perfis de concentração fundiária no Brasil, ou, índice de Gini, são constantemente elevados, apresentando uma trajetória patrimonialmente dos terratenentes no Brasil, o que impossibilita aproximar esta variável com o comportamento dos preços. Os dados de concentração fundiária no Brasil apresentam reduzida oscilação. Os Censos (IBGE) apontam índices estáveis, de alta concentração.

Os dados de concentração no estado de São Paulo, por exemplo, indicam valores 0,778 (1975), 0,774 (1980), 0,772 (1985) e 0,752 (1995/96) independentemente da condição do produtor.

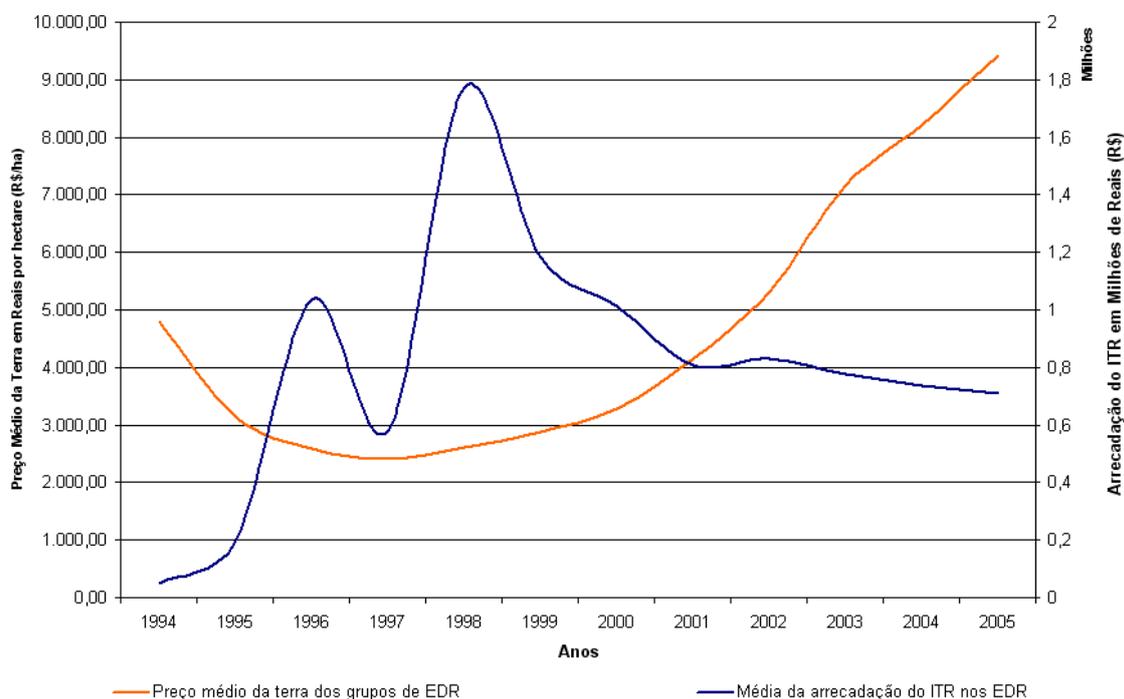
A última variável a ser analisada refere-se ao Imposto Territorial Rural. Segundo os autores Assunção (s.d.) e Reydon e Plata (2000), o imposto em sua reformulação junto ao Estatuto da Terra tinha o objetivo de incentivar o uso racional da

terra, ou seja, coibir a ociosidade e, portanto a permanência de áreas improdutivas no país.

Esse objetivo extra-fiscal apontado por diversos autores sempre esteve longe de ser atingindo (Souza 1999, 2008), no caso do período analisado verifica-se que as legislações mais recentes alteraram as alíquotas do imposto o que determinaria maior volume de arrecadação.

Considerando a estrutura do tributo a trajetória das curvas de arrecadação e preços de terras tenderiam a ter um comportamento simétrico, pois a base de cálculo se estabelece em função do valor da terra nua.

Figura 4 – Trajetória da curva de arrecadação do Imposto Territorial Rural relacionada com a trajetória dos preços médios da terra nua dos grupos de EDR do estado de São Paulo.



No período de 1994 a 1996 o governo federal arbitrava o valor de terra nua mínimo (VTNm) por município e as duas alterações legislativas (lei 8847/94 e 9393/96) alteravam as alíquotas, mas mesmo em períodos em que o ITR apresentou inflexões positivas em decorrências de uma ação tributária mais consistente de 1995 a 1998, esse processo é oscilante e identifica-se aqui uma trajetória de arrecadação vinculada ao valor de terra nua mínimo arbitrada pela Secretaria da Receita Federal (94-96) e posteriormente 98 e 99 a lei de rito sumário e às ações dos movimentos sociais de luta pela terra que criaram situações de declaração de valores mais próximos dos preços de mercado, acompanhados pelas conjunturas de debates e alterações nos instrumentos legais. Ocorre que no período posterior os comportamentos reforçam as tendências assimétricas, com inflexões extremamente negativas da arrecadação frente ao crescimento do valor da terra (figura4).

CONCLUSÃO

O trabalho permitiu verificar que as variáveis macroeconômicas apresentaram reduzida capacidade explicativa da trajetória dos preços de terra no período analisado. As condições de estabilidade macroeconômicas vividas pelo país a partir de 1994, com a implantação do plano Real, alteraram os comportamentos dos agentes e consequentemente das formas de determinação dos ativos, entre eles a terra rural, de um lado a trajetória de preços revela um comportamento de diversificação nos ativos e de outro as alterações dos preços dos insumos decorrentes da estabilidade monetária e da valorização da moeda nacional. Um processo que conduziu à necessidade de eficiência produtiva, alterando o perfil dos agentes econômicos na agricultura (fazendas – empresas rurais), dada a perda de competitividade (preços) no mercado externo.

Neste aspecto considera-se conforme aponta a pesquisa literária os fatores específicos das altas agrícolas, tais como preços pagos e recebidos pelo produtor, preços de arrendamento e principalmente das *commodities*, devem apresentaram maior capacidade explicativa destes fenômenos de crescimento de preço de terra, em função dos resultados apresentados neste trabalho frente às variáveis macroeconômicas. Neste caso, cabe considerar a importância das conjunturas macroeconômicas na determinação dos preços de terras, por sua vez os fatores internos ao setor exigem maiores análises considerando suas contradições como os custos de arrendamento, as lógicas de sonegação fiscal e os problemas de titularidade que apontam reduzida margem de compreensão dos mercados, sobretudo, quando o estado não dispõe de um cadastro fundiário confiável para análises de espaciais nas diversas escalas (municipais, estaduais e federal).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BACHA, C.J.C. **Economia e política agrícola no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2004.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Crédito Rural**: dados estatísticos. Rio de Janeiro, 1969-1985.
- CARNEIRO, R. **Desenvolvimento em Crise**. São Paulo: Unesp/Unicamp, 2002. 423p.
- EGLER, C.A.G. Preço de terra, taxa de júri e acumulação financeira no Brasil. **Revista de Economia Política**. V.5, n.1, p.122-135, jan./mar. 1985.
- HELFAND, S.M.; REZENDE, G.C. A agricultura brasileira nos anos 1990: o impacto das reformas de políticas. In: GASQUES, J.G; CONCEIÇÃO, J.C.P.R. **Transformações da agricultura e políticas públicas**. Brasília: IPEA, 2001. cap.6, p.249-251.
- INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA. **Estatística do mercado de terras agrícolas no estado de São Paulo**. São Paulo, fev. 1993.
- PINHEIRO, F.A; REYDON, B.P. O preço da terra e a questão agrária algumas evidências empíricas relevantes. **Revista de Economia Rural**, v.19, n.1, p. 5-15. jan./mar. 1981.
- PINHEIRO, F. A. ; REYDON, Bastiaan Philip . **O preço da terra e a questão agrária: Algumas evidências empíricas relevantes**. REVISTA DE ECONOMIA RURAL - SOBER, BRASÍLIA, v. 19, p. 5-15, 1981.
- RANGEL, I. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. 1 e.d. Porto Alegre: Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2000. 266p.
- RAHAL, C. S. **A evolução dos preços de terra no estado de São Paulo: análise de seus determinantes**. Piracicaba, ESALQ, 2003. Tese (Mestrado)

- REYDON, B. P. **Mercados de Terras Agrícolas e Determinantes de Seus Preços no Brasil: um estudo de casos.** Campinas, UNICAMP, 1992. Tese (Doutorado).
- REYDON, B. P.; PLATA, L. A. **Intervenção estatal no mercado de terras: a experiência recente no Brasil.** Campinas: UNICAMP, NEA/IE, 2000 170P.
- SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros. **Pesquisa e Planejamento Econômico**, v.7, n.3, p.623-662, dez. 1977.
- SOUZA, J. G. **O Imposto Territorial Rural: Renúncia, Evasão Fiscal e Inadimplência no Estado de São Paulo.** Tese de Doutorado da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1999
- SOUZA, J. G. **Questões de Método: o padrão de homogeneização do território Rural Paulista.** (Tese de Livre Docência) Unesp. Jaboticabal, 2008.

Enviado em 05/2012

Aceito em 07/2012