

# Arrendamento e parceria agrícola – fatores determinantes da valorização dos imóveis rurais na micro região de Andradina

Suellen Moreira de Oliveira (FIU) [suellen\\_oliveira@hotmail.com](mailto:suellen_oliveira@hotmail.com)

Fabiano Akiyoshi Nagamatsu (FIU) [adm.fabiano@terra.com.br](mailto:adm.fabiano@terra.com.br)

Marinalva Talpo Boldrin (FIU) – [mari.boldrin@hotmail.com](mailto:mari.boldrin@hotmail.com)

## Resumo

*A região do Noroeste Paulista historicamente se caracterizou por possuir uma estrutura fundiária concentrada na prática da pecuária bovina de corte extensivo e de leite como principal atividade produtiva desta região. Na última década esta região vem sofrendo algumas alterações devido a explorações agrícolas e práticas comerciais. Assim, o presente trabalho tem como objetivo principal analisar a valorização do arrendamento e as parcerias agrícolas em relação à valorização do ATR (valor pago para os produtores da cana de açúcar) nos no período de 2004 a 2006 anos de 2004 a 2006. Para avaliar a evolução do arrendamento e a parceria agrícola, foram utilizados dados primários e secundários. Para tal, foi realizado um estudo bibliográfico sobre o tema de pesquisa e, após essa etapa, foi realizada uma pesquisa de campo. De acordo com a análise da pesquisa, essa evolução do arrendamento e parceria agrícola na região noroeste do estado de São Paulo tem sido atribuída à expansão do setor sucroalcooleiro .*

**Palavras-chave:** Valorização do imóvel rural. Arrendamento e parceria agrícola. Valorização do ATR.

## 1 Introdução

O agro negócio brasileiro tem grande influencia no desenvolvimento do país, tanto no consumo interno e na exportação.

A região noroeste do estado de São Paulo caracteriza-se por ter uma estrutura voltada para pecuária de corte e de leite como fonte produtiva e geradora de renda, porém, atualmente, esse cenário tem se modificado com a entrada da cultura da cana de açúcar.

Deste modo, este artigo tem a finalidade de estudar mecanismo relacionado com a cultura da cana-de-açúcar e seus meios de produção como a valorização do arrendamento e parceria agrícola e do ATR pego pela a mesma.

Com a expansão das áreas ligada ao setor nessa região, teve uma valorização do arrendamento e parceria agrícola para o plantio da cana de açúcar e com isso houve uma valorização do ATR Assim, este trabalho também avalia a valorização do imóvel rural para as praticas de arrendamento e parceria agrícola como forma de relação contratual em relação ao preço pago pela tonelada de cana de açúcar o ATR .

O artigo tem objetivo de analisar a valorização do arrendamento e parceria, valorização do imóvel rural com a inserção da cultura da cana de açúcar que esta substituindo a bovinocultura de corte e de leite na região do Noroeste Paulista.

## **2 Revisão Bibliográfica**

### **2.1 História da Cana-de-Açúcar no Cenário Econômico Brasileiro.**

O Brasil produziu açúcar em larga escala, apoiando-se no tripé: mão-de-obra escrava, latifúndio e monocultura. Apesar de a cana-de-açúcar ter influência na economia, no começo da colonização brasileira depois de aproximadamente III séculos, a cana volta ao cenário brasileiro, não somente na produção de açúcar, mas também com a produção do álcool.

Segundo Marques (2006), as exportações de etanol em 2003 a quantidade de 762 milhões de litros, e saltando para 2005 para passando a 2,6 bilhões de toneladas, no requisito embarques de açúcar no ano de 2003 subirão de 133 milhões de toneladas para 181,1 milhões, tendo um crescimento de 73,44%.

A cana de açúcar tem papel importante na mídia do país, isso aconteceu devido ao fato ao longo dos tempos, o setor vem evoluindo tanto na produção de açúcar, e atualmente em relação à produção e exportação de etanol, depois do programa Pro álcool que incentivo este consumo. Segundo Cogen (2004, p.1), “a cultura da cana de açúcar reúne condições altamente relevantes para se tornar a mais importante fonte de geração descentralizada no país”.

### **2.2 Cultura da Pecuária**

A cultura da pecuária tem grande importância para a sobrevivência do homem, pois a carne que é a matéria prima do boi é um fator energético para a sobrevivência e o desenvolvimento da espécie humana.

Com a expansão da pecuária surgiu à necessidade de abrir horizonte, desta forma, começou a exportação da carne.

No ano de “2005 o total do rebanho bovino foi de 207 156 696, sendo que deste total o estado de São Paulo teve a quantidade de 13 420 780 (IBGE – Instituto Brasileiro Geografia e Estatística 2005)”,

## **3 Metodologia**

Foi realizada uma pesquisa por meio de dados primários e secundários para avaliar a evolução do arrendamento e parceria agrícola. A primeira fase consiste no estudo bibliográfico sobre o tema pesquisado, após essa etapa foi realizado uma pesquisa de campo. Segundo Lakatos e Marconi (1996) “a pesquisa de campo tem como a finalidade de conseguir informações ou conhecimento do problema a qual esta sendo estudado, para que em seguida consiga obter resposta, ou que se queira descobrir”.

De acordo com CERVO e BERVIAN (2000, p.65) “a pesquisa bibliográfica procura explicar um problema a partir de referências teóricas publicadas em documentos.”

## **4 Análise dos Resultados.**

### **4.1 Caracterização das Empresas Pesquisadas.**

#### **4.1.1 4.1.1 Usina Interlagos**

A Usina Interlagos localizada na rodovia Feliciano Sales Cunha (SP 310), ainda está em fase de montagem na cidade de Pereira Barreto, a empresa é uma filial do grupo Santa Adélia S/A com sede em Jaboatão, movimentando para o município a fiação de 500 forças de trabalho para cultivo da cana de açúcar, o começo da moagem será na safra de 2007 (REVISTA ENERGIA BRASILEIRA 2006).

#### **4.1.2 4.1.2 Destilaria Pioneiros Bioenergia S/A**

A Destilaria Pioneiros Bioenergia S. A, localiza no município de Sud Mennucci na fazenda Santa Maria da Mata, “integrante do grupo Crystalsev que é responsável por 11% da exportação de açúcar brasileira e 4% do açúcar mundial, a empresa tem 25 anos de vida (PREFEITURA DE SUD MENNUCCI, 2007).

#### **4.2 4.2. Evolução da Terra na Região Noroeste Paulista.**

A região noroeste do estado de São Paulo tem no seu contexto histórico uma característica marcante pela a pecuária bovina como fonte de produtiva, nos últimos tempos esse retrato vem sofrendo algumas alterações, devido à entrada da cana de açúcar.

Segundo Marques et al (2006, p.12), “Define que o Brasil produziu 386 milhões de toneladas em 5,9 milhões de hectares cultivados com cana, dos quais resultaram em 17 bilhões de litros de álcool e 26,7 milhões de toneladas de açúcar”.

Daí a necessidade de investir na terra com fonte geradora de riqueza, porque a partir dela são produzidos bens destinado a comercialização e no caso do setor a demanda vem crescendo devido ao etanol ser considerado uma fonte de energia e o açúcar.

Segundo Rodrigues e Rollo (2000, p. 56) Define que a:

“Relação aos ganhos produtivos que poderão obter com o seu uso, ou seja, neste caso, fatores como a produtividade esperada dos fatores de produção e os preços relativos, entre outros, são determinantes da demanda pela terra e, portanto, do seu nível de preços”.

#### **4.3 4.3. Arrendamento e Parceria Agrícola.**

O setor sucroalcooleiro é de grande importância para a economia e o desenvolvimentos do país, tendo uma produção na safra de 2006/2007 de 475,7 milhões de toneladas, um crescimento de 10,3% em comparação a safra anterior, isso aconteceu devido a aporte o ao avanço da tecnologia e as condições climáticas favoráveis a essa cultura, nesta via de reflexão critica, o Brasil irá produzir na safra 2006/2007 a totalidade de 30 milhes de toneladas de açúcar, sendo 12,4% a mais em relação a 26,7 milhões de toneladas deste produto na safra de 2005/2006.(CONAB, 2006)..

Com a demanda e a expansão do setor na região do noroeste paulista, houve a necessidade de aumentar suas áreas de terras de plantada.

Segundo redação da revista Energia Brasileira (2006):

“Trinta anos depois da crise do petróleo que ressaltou na criação do programa nacional do álcool e após um período de ostracismo, o combustível da cana de açúcar se vê novamente na dianteira da busca por uma fonte renovável”.

Dentro deste contexto literário, é interessante ressaltar a importância de recursos suficiente para corresponder a essas exigências de produção agrícola deste setor, e com isso terá um aumento de terra para suprir esse planejamento produtivo, e conseqüentemente o numero de arrendamento e parceria teve aumento.

Segundo Mizher (2006, p. 15), considerando por muitos a estrela do agronegócio, a cultura da cana de açúcar tem mesmo se mostrado promissora nos últimos anos. Tanto é, que a área plantada no país cresceu 11,2% dos últimos anos pra cá. O momento é positivo para os produtores, pois combinam a euforia do mercado internacional, que procura o álcool como energia renovável, não poluente e incremento do mercado interno com a chegada dos carros biocombustível. Nas montadoras, 75% dos carros novos que serão vendidos em 200 terão motor flex, que utilizam tanto gasolina quanto o álcool, e em 2010, serão 90%.

E com este planejamento para o ano de 2010 terá um aumento significativo desses recursos que envolvem toda esta cadeia produtiva e de suprimento. Segundo Romero (2007), atualmente a área plantada de cana de açúcar chega no valor de 6 milhões de hectares, mais será necessário um aumento da mesma para atingir a meta de exportação de etanol.

Crepaldi, (1993, p. 24), define arrendamento rural como sendo um “contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a outra, por tempo determinado ou não, ou uso e o gozo de imóveis rural, parte ou partes do mesmo, incluindo ou não outros bens benfeitorias e facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei”.

## 5 5. Análise dos Resultados

### 5.1 Valorização do Arrendamento.

Com o propósito de mostrar o aumento do arrendamento agrícola na região, as tabelas abaixo serviram de base para complementação desses dados.

**Tabela 02 – Terra arrendada - Usina Interlagos no ano de 2004.**

Empresa	Nº de propriedade rural arrendada.	Hectares de terra arrendada.	Cidade de Origem da Propriedade.
Usina Interlagos	01	80	Pereira Barreto.
	10	5354,36	Sud Mennucci
	3	1339,24	Suzanópolis
	8	2080,71	Santo Antônio do Aracanguá
	3	1054,55	Pereira Barreto
	2	595,05	Guzolândia
	2	107,53	Ilha Solteira
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>10.531,44</b>	

**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2006.

Nota-se que no ano de 2004, conforme a tabela 02, o número de propriedades arrendadas foi de 29 totalizando o total de 10.531,44 hectares na região. Agora no ano de 2005, como mostra na tabela 03, o total de propriedades arrendadas foi de 37 correspondendo uma área de plantio de 10.842,78 hectares no ano, tendo um salto de 97,87% da plantação.

Assim, considerando o preço do ATR em no ano de 2004, no mês de maio o preço tava 28,12 reais e terminando a safra com o valor de 38,35 tendo um salto de 73,32% no início ao término do período, agora em 2005 o início em maio chegando ao valor de 34,44 reais e saltando para abril de 2005 valor de 61,16 com um crescimento 56,31% , (ÚNICA 2006).

**Tabela 03 – Terra arrendada - Usina Interlagos e Destilaria Pioneiros no ano de 2005.**

Empresa	Nº de propriedade rural arrendada.	Hectares de terra arrendada.	Cidade de Origem da Propriedade.
Usina Interlagos	4	651,6	Pereira Barreto
	1	116,16	Castilho
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>767,76</b>	
Destilaria Pioneiros	13	4918,91	Sud Mennucci
	3	1325,58	Suzanópolis
	8	2177,62	Santo Antônio do Aracanguá
	3	575,07	Pereira Barreto
	3	712,46	Guzolândia

	2	365,38	Ilha Solteira
<b>Total:</b>	<b>32</b>	<b>10.075,02</b>	

**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2006.

Conforme mostra a tabela 04, o total de arrendamento em 2006 foi de 136087,1 hectares de terra plantada, dentro delas 65 propriedades na região. Tendo um salto de 2005 para 2006 de terras arrendadas de 79,68% .

**Tabela 04** – Terra arrendada - Usina Interlagos e Destilaria Pioneiros no ano de 2006.

Empresa	Nº de propriedade rural arrendada.	Hectares de terra arrendada.	Cidade de Origem da Propriedade.
Usina Interlagos	23	3032,57	Pereira Barreto
	1	2299	Castilho Ilha Solteira
	2	338,8	Itapura
	2	399,3	
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>6.069,67</b>	
Destilaria Pioneiros	15	6594,48	Sud Mennucci
	3	1341,3	Suzanópolis
	8	2294,75	Santo Antonio do Aracanguá
	3	1066,4	Pereira Barreto
	6	1120,93	Guzolândia
	2	599,57	Ilha Solteira
<b>Total:</b>	<b>37</b>	<b>130.017,43</b>	

**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2006.

### 5.1.1 Valorização da Parceria Agrícola

Segundo Marion (2002, p. 31), ocorre parceria quando o proprietário da terra contribui no negocio com o capital fundiário e o capital de exercício, associando-se a terceiros em forma de parceria. A parceria pode ser á meia (o lucro da colheita é dividido, metade ao proprietário e metade ao parceiro), á terça parte (2/3 para o proprietário e 1/3 para o parceiro) ou em porcentagem na produção da cultura cultivada.

Dentro desta prática agrícola, não pode ser esquecida a parte interessada neste ato, para que isso aconteça o parceiro outorgante é a pessoa no qual aceita a parceria agrícola podendo ser o proprietário da terra ou não, onde tem o parceiro outorgado que a pessoa física ou jurídica que ira ficar com a terra para a exploração da cultura desejada. (CREPALDI, 1993).

**Tabela 05** – Terra de parceria - Usina Interlagos e Destilaria Pioneiros no ano de 2005.

Empresa	Nº de propriedade rural arrendada.	Hectares de terra arrendada.	Cidade de Origem da Propriedade.
Usina Interlagos	1	45,98	Pereira Barreto
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>45,98</b>	
Destilaria Pioneiros	33	2301,54	Sud Mennucci
	24	3433,23	Suzanópolis
	1	14	Pereira Barreto
	1	5,09	Guzolândia
	1	194,01	Aparecida d' Oeste
<b>Total:</b>	<b>60</b>	<b>5.947,87</b>	

**Fonte:** Pesquisa de Campo, 2006.

Conforme mostra a tabela 06, o total de propriedade de parceria é de 61 propriedade,

sendo delas uma área total de 5993,85 hectares de terras plantada com a cultura da cana de açúcar nas cidades de Pereira Barreto, Sud Munnucci, Suzanápolis, Guzolândia e Aparecida d' Oeste.

**Tabela 06** – Terra de parceria - Usina Interlagos e Destilaria Pioneiros no ano de 2006.

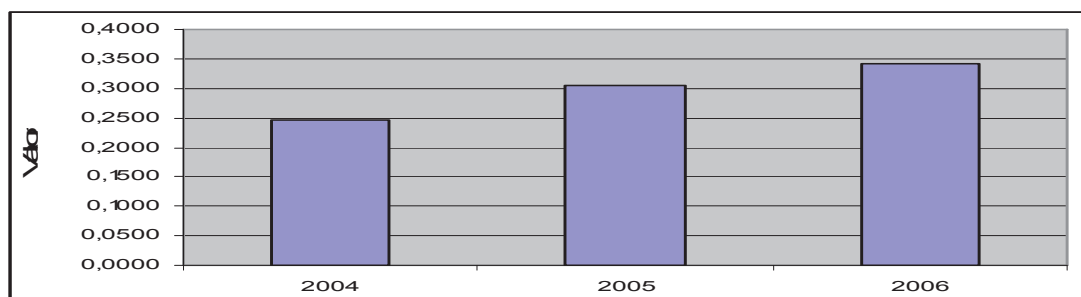
Empresa	Nº de propriedade rural arrendada.	Hectares de terra arrendada.	Cidade de Origem da Propriedade.
Usina Interlagos	5	689,6	Pereira Barreto
	2	180,29	Ilha Solteira
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>869,89</b>	
Destilaria Pioneiros	47	3020,51	Sud Mennucci
	13	3554,41	Suzanápolis
	2	186,7	Santo Antonio do Aracanguá
	2	769,77	Pereira Barreto
	1	17,45	Guzolândia
	1	194,01	Aparecida d' Oeste
<b>Total:</b>	<b>66</b>	<b>7.742,85</b>	

Fonte: Pesquisa de Campo, 2006.

No ano de 2006, conforme mostra a tabela 07, o total de terras arrendadas foi de 73 propriedade com uma área de 8. 612,74 hectares, tendo um salto em relação a 2005 de 69,59%.

### 5.1.2 Valorização do ATR.

Observando crescimento consistente do crescimento do ATR e conseqüente do preço da cana de açúcar, justifica aumento do preço terra pela demanda do arrendamento e a parceria, conforme o gráfico 01



Fonte: Única, 2007.

**Gráfico 01** – Valorização do preço pago na cana de açúcar.

Com base nos dados observa um crescimento da mesma nos anos de 2005 e 2006 em relação aos outros anos, neste mesmo momento em que o numero de arrendamento e parceria teve um aumento significante.

Segundo Única – União da Indústria da cana de açúcar (2006), no seu anexo II do regulamento no artigo I, prevê normas relacionadas, no documento prevê praticas comerciais de formação de preço da cana de açúcar pelo ATR:

Art. 1º. A formação do valor da tonelada de cana será estabelecida com base no preço médio ponderado do ATR (Açúcar Total Recuperável), calculado a partir do preço do açúcar, praticado nos mercados interno e externo, do preço do álcool de todos os tipos, praticado nos mercados interno e externo, livres de impostos ou frete, ou seja, na condição PVU/PVD, praticados durante todo o período da safra (1º de maio a 30 de abril), em função da composição mix da produção (ÚNICA, 2006, p.1).

No ATR, é medida a quantidade de açúcar que pode ser retirado da cana de açúcar em relação à tonelada da mesma, desta forma importante o crescimento da ATR para a valorização da cana de açúcar e seu setor e atividade envolvida indireta e diretamente como a terra e suas áreas plantada da cultura.

## **6 Considerações Finais**

Com a demanda do setor sucroalcooleiro, é necessário que existam recursos produtivos para suprir esta meta. Com este intuito o número de área plantada da cana de açúcar na região teve um aumento significativo conforme mostra as tabelas 02 a 06 no arrendamento e parceria

Conforme tabela 02, o total de propriedades rurais foi 29 com uma área total de 10.531,44 hectares de terra no ano de 2004.

No ano de 2005, com a fusão (soma) da modalidade parceria e arrendamento agrícola teve 98 propriedades com uma área de 16.836,63 hectares de terra plantada para a cultura, conforme as tabelas 03 e 05.

Também, posteriormente o total em 2006, conforme as tabelas 04 e 06 mostram o total de área cultivada de cana de açúcar que correspondem ao total de 27.300,52 hectares com 138 propriedades, tendo um salto de 2005 para 2006 de 61,67%, não podendo esquecer que no ano de 2005 e 2006 o preço pago pela a cana teve um crescimento consistente fazendo assim que outra atividade do setor tivesse uma expansão em território com áreas plantadas e valorização deste recurso produtivo que é a terra.

Nota-se que no mesmo período que teve um aumento significativo no número de parceria e arrendamento agrícola teve um significativo aumento no ATR pago na cana de açúcar, desta forma teve um aumento no mesmo período.

Com o aumento do ATR pago houve aumento e interesse para o cultivo da cana de açúcar e assim aumentando a área plantada aumentou o arrendamento e a parceria agrícola.

A parceria e o arrendamento é uma forma das usinas ou destilaria do setor sucroalcooleiro aumentar sua área de plantio, ao invés de comprarem propriedades rurais, pois caso essas empresas compre imóveis rurais vai acarretar gastos e com essas praticas contratuais a empresa economiza e aumenta sua expansão de cultivo.

## **Referências**

CERVO, A. L; BERVUAN, P. **A Pesquisa – Conceitos e definições.** Metodologia Científica. 5. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002, p.65.

COGEM – associação Paulista de geração de energia. **Portal GD Geração Distribuída, Canal Energia.** Disponível em: <http://www.cogensp.com.br/cogensp/opiniao/14012004.htm>. Acessado dia 25 de março de 2007.

CONAB. **Cana de açúcar.** Disponível em : <http://209.85.165.104/search?q=cache:2MdyYGU-dLUJ:www.conab.gov.br/conabweb/download/cas/semanais/semana27a01122006/Canadeacucar2711a01122006.pdf+PRODU%C3%87AO+DA+cana+de+a%C3%A7ucar+no+perido+do+ano+de+2006&hl=pt-BR&ct=clnk&cd=5>. Acessado dia 24 de março de 2007.

CREPALDI, S. A. **Contabilidade rural**. Agricultura. São Paulo: Atlas, 1993, p. 24 e 32.

IBGE – Instituto Brasileiro Geografia e Estatística. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/ppm/2005/ppm2005.pdf>. Acessado em 01 de setembro de 2007.

LAKATOS, E. M. ; MARCONI, M. A.. **Técnica de pesquisa**. Técnicas de pesquisa. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1996, p.75.

MARION, J. C. **Contabilidade rural**. Atividade rural – Conceitos básicos, Ed 7, São Paulo: Atlas, 2002, p. 31.

MARQUES, M. O.; MUTTON, M. A.; AZANIA, A. A. P. M., NOGUEIRA, G. A.; VALE, D. W. **Tópicos em tecnologia sucroalcooleira**. Perspectiva para o setor sucroalcooleiro. Jaboticabal: Multipress, 2006, p. 12.

MIZHER, A. **Trabalho e bons negócios T & B Magazine**. Mar verde - Combustível renovável ecologicamente correto retorna ao mercado nacional e internacional fortalecimento pela alta dos preços do seu maior concorrente: O petróleo, Montadoras anuncia que 90% dos veículos novos terão motor flex ate 2010. setembro 2006, ano 5, p. 15.

PREFEITURA DE SUD MENNUCCI. **Desenvolvimento agroindustrial: Destilaria Pioneiros**. Disponível em: <http://www.sudmennucci.sp.gov.br/desenvolvimento/pioneiros.php>. Acessado dia 25 de março de 2007.

REVISTA ENERGIA BRASILEIRA. **O mundo nos braços do álcool**. Março 2006, ano 1, nº 1, p 29.

\_\_\_\_\_ **Usina movimenta**. Pereira Barreto, março 2006, ano 1, nº 1, p 29.

RODRIGUES, M. S.; ROLLO, P. A.. **Estudo de caso: O mercado de terra rural na região da zona da mata de Pernambuco, Brasil**. Disponível em: [http://72.14.209.104/search?q=cache:sKzuVb0YEHEJ:www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/5868/LCL1447P.pdf+%22Dias%22+%22Evolu%C3%A7%C3%A3o+\\*+Pre%C3%A7o+\\*+Terra%22&hl=pt-BR&ct=clnk&cd=1](http://72.14.209.104/search?q=cache:sKzuVb0YEHEJ:www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/5868/LCL1447P.pdf+%22Dias%22+%22Evolu%C3%A7%C3%A3o+*+Pre%C3%A7o+*+Terra%22&hl=pt-BR&ct=clnk&cd=1). Acessado em: 22 de março de 2007.

ROMERO. T. **Metas para o etanol**. Disponível em: [http://www.agencia.fapesp.br/boletim\\_dentro.php?data%5Bid\\_materia\\_boletim%5D=6871](http://www.agencia.fapesp.br/boletim_dentro.php?data%5Bid_materia_boletim%5D=6871). Acessado dia 25 de março de 2007.

ÚNICA - União da Indústria da cana de açúcar. Preço da cana de açúcar. **Consecana**. Disponível em: [http://www.portalunica.com.br/portalunica/files/unicaemacao\\_canadeacucar\\_consecana-1-HistoricodosPrecos.xls](http://www.portalunica.com.br/portalunica/files/unicaemacao_canadeacucar_consecana-1-HistoricodosPrecos.xls). Acessado dia 25 de março de 2007.

\_\_\_\_\_ Anexo II do regulamento: **A formação de preço da tonelada de cana de açúcar e de forma de pagamento**. Disponível em: <http://72.30.186.56/search/cache?p=A%C3%A7%C3%BAcar+Total+Recuper%C3%A1vel&ss=Buscar+na+web&fr=FP-tab-web-t&toggle=1&ei=UTF-8&meta=all%3D1&u=www.unica.com.br/files/consecana/anexoii.pdf&w=acucar+total+recuperavel&d=OZazFxEORRa&icp=1&intl=cd>. Acessado dia 27 de março de 2007.