

O MERCADO DE TERRAS NO ESTADO DO CEARÁ APÓS A PANDEMIA DE COVID-19

THE LANDS MARKET IN THE STATE OF CEARÁ AFTER THE COVID-19 PANDEMIC

Tanara Jéssica Marques Araújo¹
Ramon Lucas Almeida Vasconcelos²
Filipe Augusto Xavier Lima³
Marcos Paulo Mesquita da Cruz⁴

Área: Desenvolvimento rural e local

Resumo

Este trabalho apresenta um estudo sobre o impacto da pandemia de Covid-19 na renda *per capita* do Ceará, na região Nordeste do Brasil, e as consequências disso para a desigualdade fundiária e o poder de compra da terra no estado. Utilizando-se os dados dos censos agropecuários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) das últimas cinco décadas, foi possível analisar a concentração fundiária para o Brasil, Nordeste e Ceará. Foram empregados dados contidos no Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT). Também foram extraídas informações referentes ao Produto Interno Bruto (PIB) presentes no (IBGE), além do índice geral de preços (IGP), obtido através do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Os resultados apontaram que a pandemia teve impacto sobre o poder de compra do cearense, e como consequência, impacto na possibilidade de obter terras, contribuindo, assim, para um aumento da desigualdade e concentração dos imóveis rurais no estado do Ceará.

Palavras-chave: Estrutura fundiária. Imóveis rurais. Preço da terra.

Abstract

This work presents a study on the impact of the Covid-19 pandemic on *per capita* income in Ceará, in the Northeast region of Brazil, and the consequences of this for land inequality and land purchasing power in the state. Using data from agricultural censuses from the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) over the last five decades, it was possible to analyze land concentration for Brazil, the Northeast and Ceará. Data contained in the Land Market Analysis Report (RAMT) was used. Information regarding the Gross Domestic Product (GDP) present in the (IBGE) was also extracted, in addition to the general price index (IGP), obtained through the Institute of Applied Economic Research (IPEA). The results showed that the pandemic had an impact on the purchasing power of people from Ceará, and as a consequence, an impact on the possibility of obtaining land, thus contributing to an increase in inequality and concentration of rural properties in the state of Ceará.

Keywords: Land structure. Rural properties. Price of land.

JEL Classification: Q15; R14.

¹ Doutoranda em Economia Rural (PPGER–UFC), Professora do Departamento de Economia Campus Avançado de Pau dos Ferros (CAPF–UERN). tanarajessica@uern.br

² Doutorando em Economia Rural (PPGER–UFC). ramonlucas.av@gmail.com

³ Professor do Programa de Pós-graduação em Economia Rural (PPGER–UFC). filipeaxlima@ufc.br

⁴ Doutor em Economia Rural (PPGER–UFC). marcos_paulo_mesquita@hotmail.com

Introdução

A história da ocupação das terras brasileiras está, intrinsecamente, entrelaçada à evolução das relações de produção e ao uso da terra desde o período Pré-colonial. De acordo com Graziano Neto (1982), a primeira atividade econômica estabelecida no território brasileiro foi o extrativismo, caracterizado por seu uso predatório, sem alcançar o objetivo de ocupação territorial desejado pela Coroa Portuguesa. A partir desse contexto, teve início o sistema de *plantation* no Brasil, com a produção de cana de açúcar. As regiões produtoras dessa cultura desempenharam um papel pioneiro na exploração do território brasileiro.

A primeira divisão de terras brasileiras foi estabelecida através do sistema de capitânicas hereditárias, que dividiu todo o território em 12 grandes faixas de terras, as quais foram doadas para os fidalgos da Coroa. Após a divisão, houve novas distribuições das terras por meio das sesmarias, em que as suas apropriações se davam pela posse, com o objetivo de colonizar as áreas que antes não eram povoadas. Tal atitude reverberou no que hoje se admite por grandes latifúndios, os quais são imensas extensões de terras que estiveram concentradas nas mãos de poucas pessoas pertencentes à elite da época (Cruz; Lima, 2023).

Em 1850, foi promulgada a Lei de Terras, que passou a instituir a terra como uma mercadoria. Através de pagamentos, qualquer cidadão brasileiro poderia se tornar proprietário das terras, regulamentando o modelo de grande propriedade rural. Isso impediu que as classes menos providas de recursos financeiros lograssem a posse de terras devido ao alto preço exigido (Stédile, 2013; Cruz; Ghidorsi, 2023). A partir dessa concepção mercadológica e suas disparidades sobre o modo de distribuição, originou-se, no país, o problema agrário (Furtado, 1989). Além disso, fomentou-se o modo de produção capitalista, que era amparado pelo acúmulo de capital nas mãos de poucos senhorios até o final do sistema escravocrata.

Como descrito por Grisa e Schneider (2015), no final do século XIX, após a abolição do trabalho escravo, o sistema de monopólio fundiário continuou em vigência. Ele foi acompanhado por uma nova estratificação social formada por ex-escravos, que demandavam uma reestruturação da distribuição de terras. Além dessa conjuntura, em 1920, o tema da redistribuição fundiária voltou aos holofotes, motivado pelo movimento tenentista, que defendiam o fim da oligarquia rural, e consideravam que a permanência dos grandes latifúndios seria o cerne para as dificuldades de democratização no país.

Ao longo dos anos, o país experimentou diferentes fases políticas e econômicas. Por exemplo, a partir da década de 1930, com o “*crack*” da Bolsa de Nova York, a agricultura e economia brasileira e mundial reorganizaram-se, e uma nova fase de industrialização foi iniciada. Nesse período, a oligarquia rural da época perde seu poder, e o modelo primário exportador da economia brasileira desagrega-se, surgindo um modo de produção baseado na substituição de importações, no qual a agricultura capitalista moderna e industrializada entra em cena a partir da década de 1960 (Graziano Neto, 1982).

No ano de 1964 ocorreu a formulação do Estatuto da Terra. Este instituto jurídico previa a desapropriação dos latifúndios em caso de tensão social. Também estabelecia que a propriedade deveria cumprir uma função social, e definia o que isso significava. Porém, a própria complexidade da lei, tornou-a um artifício político que tinha um objetivo velado, pois era o de desmobilizar o movimento pró-reforma agrária, que havia ganhado força na década anterior. As raras desapropriações ocorreram nos anos seguintes. A consequência disso foi a intensificação e expansão dos conflitos de terras pelo país, mediados pela Igreja Católica, através da Comissão Pastoral da Terra, e pelos sindicatos, tendo como base legal o Estatuto para a demanda de desapropriação em áreas de conflitos (De Salis, 2008; Grisa e Schneider, 2015).

Conforme ressalta Fernandes (2022), todos os Governos brasileiros, inclusive os anteriores aos da década de 1950, sempre priorizaram o agronegócio como um modelo de

desenvolvimento nacional, baseado num amplo mercado interno, tratando a agricultura familiar ou camponesa como uma alternativa secundária. Tal conduta justifica o motivo pelo qual nenhum Governo implementou recentemente uma reforma agrária com a verdadeira intenção de reduzir a concentração da propriedade de terras.

Apesar dos esforços em promover o Estatuto da Terra, conforme Delgado (2017), a iniciativa de realizar a reforma agrária sofreu uma derrota política, pois se tratava de um período de ascensão do Regime Militar iniciado no ano de 1964, o que não resultou em ações concretas do Governo para enfrentar o problema da concentração de terras. Já com a promulgação da Constituição de 1988, ressurgiu o debate sobre a importância de uma reforma agrária no Brasil, em resposta às pressões sociais causadas pelas ocupações de grandes propriedades rurais realizadas por movimentos sociais. No entanto, à medida que a economia se reestruturou em direção ao agronegócio, esse debate foi suplantado por questões secundárias. Durante a década de 1990, não ocorreram mudanças significativas nas políticas de redistribuição de terras, apesar da crescente concentração fundiária e da diminuição do número de propriedades rurais devido ao crescimento do agronegócio, impulsionado pela globalização e pela abertura econômica. Apenas nos anos 2000 é que esse debate passa por uma reestruturação.

Embora o Brasil seja atualmente reconhecido como uma potência econômica mundial no setor agropecuário, também enfrenta sérios problemas de desigualdade. A questão da má distribuição de terras no Brasil levou a necessidade da aplicação de reformas agrárias integradas à reforma agrícola, na qual objetivava diminuir o êxodo rural, aumentar a produtividade no setor agrícola, reduzir as disparidades sociais e econômicas e mitigar os problemas surgidos que ocasionam os conflitos sociais (Medeiros, 2016).

Com as sucessivas crises econômicas enfrentadas pelo país, em especial e mais recente, a que foi gerada pela pandemia de Covid-19, as desigualdades econômicas e sociais brasileiras foram acentuadas, impulsionadas por uma elevada taxa de desemprego e alto índice inflacionário (Birck, 2023). Por isso, o objetivo deste estudo é investigar a dinâmica do preço das terras no estado do Ceará e a perda do poder de compra da população, para avaliar se, após a crise do coronavírus, a tendência é de maior dificuldade na obtenção de terras, com possível aumento na desigualdade de posse dessas terras. Ou, por outro lado, se houve ajuste no mercado de terras em paralelo à crise, para suavizar os seus efeitos sobre os indivíduos.

Desigualdade em relação à posse de terras

Para averiguar a concentração da posse da terra nas regiões brasileiras e também entre os estados da região Nordeste, este estudo coletou os dados fornecidos pelo IBGE sobre os estabelecimentos rurais referentes aos anos de 1950 até 2017, ano da última publicação do censo agropecuário disponível até a presente escrita. Por meio do cálculo do Índice de Gini, houve a apuração de nove censos (1950, 1960, 1970, 1975, 1980, 1985, 1996, 2006 e 2017) para analisar os cenários e tendências da concentração da posse da terra para as regiões do Brasil. Já para a análise dos estabelecimentos rurais dos estados que compõem a região Nordeste, utilizaram-se os últimos sete censos divulgados (1970, 1975, 1980, 1985, 1996, 2006 e 2017).

Os estudos envolvendo o Índice de Gini possibilitam a mensuração do grau de concentração de distribuições estatísticas, sendo frequentemente aplicados para a renda e a propriedade fundiária (Hoffmann; Ney, 2010). O índice assume valores entre zero e um, quanto mais próximo de zero, menor é a concentração de terras, e quanto mais próximo de um, maior é a desigualdade ou concentração (Hoffmann, 1998).

Na Tabela 1, encontra-se o grau de evolução do Índice de Gini nas últimas décadas. De um modo geral, percebe-se que os índices de concentração de renda aumentaram continuamente no período entre 1950 e 2017, tanto no Brasil como nas suas regiões, com exceção da região

Norte, que experimentou uma diminuição em termos gerais nos valores dos índices, significando que o grau de desigualdade de renda está diminuindo para aquela região a cada década.

Ao averiguar a evolução nos últimos dois censos, 2006 e 2017, as regiões Nordeste e Centro-Oeste ranqueiam a desigualdade de renda no país com os maiores índices, repetindo o mesmo padrão do censo anterior. Isso se deve ao contexto histórico dessas regiões, onde sempre predominaram as atividades agroexportadoras monopolísticas com a presença de grandes latifúndios, e também, devido à expansão da fronteira agrícola nas últimas décadas na região Centro-Oeste (Vieira Filho, 2016).

É importante registrar que as regiões Sul e Sudeste, durante todas as décadas, foram as regiões que indicaram os menores índices de desigualdade de concentração fundiária. No que diz respeito aos resultados obtidos para o Brasil, a região Sul teve um índice com um valor de aproximadamente 10% menor de concentração fundiária, e isso pode estar relacionado ao modo de colonização diferente do restante do país ocorrido naquela região, baseada na pequena propriedade privada, pouca mão-de-obra escrava, população etnicamente homogênea e com a ausência de grupos sociais dominantes (Graziano Neto, 1982).

Tabela 1 - Evolução do Índice de Gini da propriedade de terra nas regiões brasileiras - 1950 a 2017

Localidade	1950	1960	1970	1975	1980	1985	1996	2006	2017
Norte	0,944	0,944	0,831	0,863	0,841	0,812	0,821	0,81	0,83
Nordeste	0,849	0,845	0,854	0,862	0,861	0,869	0,859	0,856	0,86
Sudeste	0,763	0,772	0,76	0,761	0,769	0,772	0,768	0,8	0,81
Sul	0,741	0,725	0,725	0,733	0,743	0,747	0,744	0,76	0,78
Centro-Oeste	0,833	0,901	0,876	0,876	0,861	0,857	0,832	0,859	0,86
Brasil	0,84	0,842	0,844	0,855	0,857	0,858	0,857	0,858	0,864

Fonte: Elaborada pelos autores (2024) através de dados do Censo Agropecuário (1950 a 2017).

A análise da Tabela 2 apresenta resultados interessantes. Nela, estão representados os Índices de Gini para os estabelecimentos rurais dentre os nove estados da região Nordeste. É possível notar que os índices, de maneira geral, tenderam para uma diminuição da concentração fundiária, exceto para os estados de Alagoas, Bahia e Ceará, onde houve um aumento significativo nos seus valores, ao comparar os dados de 1950 e 2017.

É importante ressaltar que o estado do Ceará apresentou o menor índice de desigualdade fundiária, com um valor de 0,784 para o ano de 1970. Porém, no último censo de 2017, esse número aumentou em 9,6%, estabelecendo-se com um novo valor de desigualdade de 0,859. Dessa forma, o estado encontra-se na terceira posição entre os estados mais concentrados da região Nordeste.

A Bahia foi o estado que obteve a maior variação percentual entre os 47 anos analisados. Como pode ser visto, o seu índice de desigualdade fundiária aumentou em 7,17%. Tal fato pode ser explicado devido à expansão da fronteira agrícola ocorrida no estado e a importância do agronegócio associados aos polos de áreas produtivas que destinam a sua produção para exportação (Barbosa, 2016).

Entre 1970 e 2017, os estados que obtiveram uma melhora em níveis gerais de concentração fundiária ao longo dos anos, foram os estados do Rio Grande do Norte e de Sergipe, pois ambos apresentaram uma queda de 6,60% e 4,47% respectivamente, na variação entre os censos.

Tabela 2 - Índice de concentração de Gini para os estabelecimentos rurais do Nordeste - 1970 a 2017

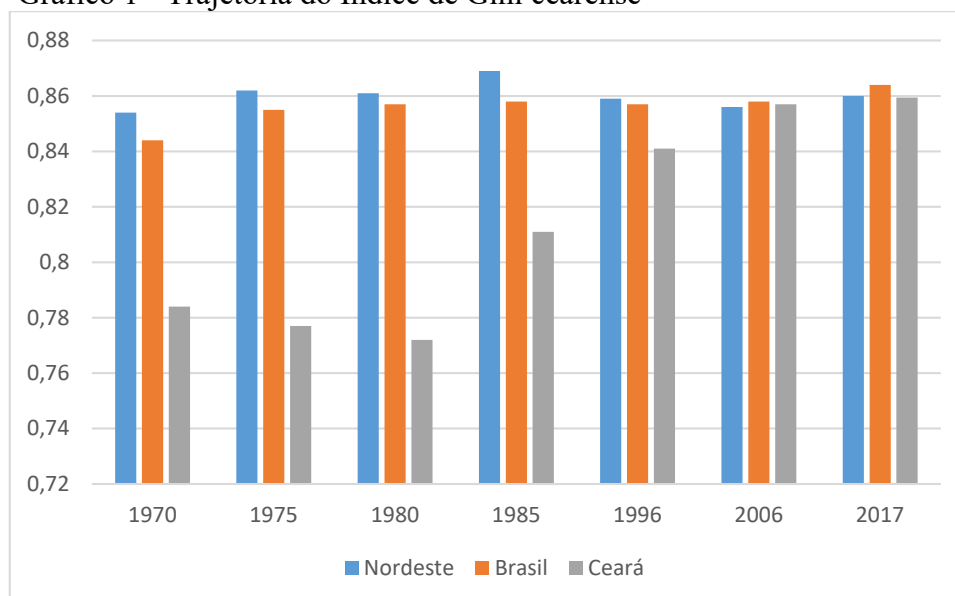
Localidade	1970	1975	1980	1985	1996	2006	2017
Alagoas	0,83	0,843	0,842	0,856	0,86	0,866	0,861
Bahia	0,795	0,806	0,821	0,836	0,83	0,833	0,852
Ceará	0,784	0,777	0,772	0,811	0,841	0,857	0,859
Maranhão	0,923	0,924	0,923	0,92	0,901	0,86	0,888
Paraíba	0,817	0,86	0,823	0,84	0,83	0,816	0,818
Pernambuco	0,832	0,824	0,819	0,825	0,816	0,819	0,807
Piauí	0,883	0,895	0,895	0,892	0,871	0,85	0,859
Rio Grande do Norte	0,849	0,858	0,846	0,849	0,849	0,818	0,793
Sergipe	0,849	0,849	0,843	0,854	0,842	0,815	0,811
Nordeste	0,854	0,862	0,861	0,869	0,859	0,856	0,86

Fonte: Elaborada pelos autores (2024) através de dados do Censo Agropecuário (1970 a 2017).

Observando os dois últimos censos, o estado do Maranhão revelou-se com uma variação de 3,3% a mais em 2017, quando comparado aos valores de 2006, ocupando a primeira posição entre os estados com maior concentração fundiária do Nordeste. Já o estado do Rio Grande do Norte, no ano de 2017, apresentou o menor valor de concentração fundiária para os estados da região. Ao avaliar a sua variação, houve uma redução em 2,8% no seu valor em 2017, quando comparado a 2006, corroborando para uma diminuição na sua concentração fundiária.

Para uma melhor avaliação comparativa, o Gráfico 1 expressa os padrões da concentração da posse da terra para o Ceará, nos últimos sete censos, comparando com os valores obtidos do Brasil e da região Nordeste. É notável a trajetória ascendente da concentração fundiária para o estado do Ceará a partir do ano de 1985, enquanto que, no mesmo horizonte de tempo, a região Nordeste experimentou um tímido processo de desconcentração da posse da terra, com exceção para o ano de 2017.

Gráfico 1 - Trajetória do Índice de Gini cearense



Fonte: Elaborado pelos autores (2024) através de dados do Censo Agropecuário (1970 a 2017).

Em termos gerais, o censo de 2017 apresentou um aumento para as três classificações analisadas, pois o Brasil se sobressaiu com um número levemente mais elevado de desigualdade fundiária, enquanto que o grau de concentração da posse da terra no estado do Ceará não foi diferente daquilo que se observou para o Nordeste, repetindo o padrão do censo anterior (2006).

É válido ressaltar que, conforme Medeiros (2016), o grau de concentração fundiária e o tamanho médio dos estabelecimentos rurais se correlacionam inversamente. Dessa maneira, é esperado que, quanto maior for a concentração fundiária, menor deverá ser o tamanho médio dos estabelecimentos rurais. Uma explicação para esse acontecimento pode estar relacionada ao avanço da minifundização dos pequenos e médios estabelecimentos rurais no estado do Ceará, que, nos últimos 30 anos, vivenciou essa situação com uma expressiva redução no número do tamanho dos estabelecimentos rurais por hectare pertencentes ao estado.

O mercado e preço de terras

A determinação do preço da terra tem sido um dos temas principais de discussão no mercado de terras ao longo da história do pensamento econômico. Os pensadores clássicos dedicaram-se a compreender os fatores que determinam a renda da terra e, conseqüentemente, o seu preço. Em geral, eles concordavam que o valor das terras era determinado principalmente pelas receitas provenientes das atividades agrícolas. Por outro lado, os pensadores marxistas consideravam que os preços dependiam da renda gerada e da taxa de juros. Enquanto isso, a escola neoclássica argumentava que a produtividade marginal era o fator mais relevante para a variação dos preços da terra (Telles; Reydon; Fernandes, 2018).

No Brasil, durante a década de 1990, a questão dos preços das terras agrícolas era frequentemente ignorada, em parte devido à alta inflação no país e também porque se acreditava que essa preocupação era exclusiva dos grandes latifundiários. Entretanto, à medida que o Brasil avançou, ficou evidente a necessidade de estabelecer com exatidão os valores das propriedades rurais e urbanas. Isso se tornou uma questão importante, especialmente no contexto das políticas de terras brasileiras e das mudanças ocorridas nos tribunais, que demandaram regulamentação do mercado fundiário (Reydon *et al.*, 2014).

Com o passar do tempo, a terra agrícola tornou-se uma mercadoria e o seu preço começou a ser influenciado pelas expectativas de rendimentos futuros, pela sua capacidade produtiva e pelos retornos esperados da produção. Além disso, a literatura econômica brasileira identificou outros fatores que afetam os preços das terras agrícolas, como a inflação, a taxa de juros, o crédito rural, a taxa de câmbio e os preços das commodities agrícolas (Reydon; Plata, 2006; Telles *et al.*, 2016). Estudos realizados por Oliveira e Ferreira (2014) concluíram que o preço da terra deixou de ser considerado um ativo financeiro e passou a ser encarado como um meio de produção, cujo valor é determinado pelo seu retorno produtivo.

O preço da terra não apenas reflete as expectativas dos agentes econômicos, mas também serve como um indicador importante para os agentes políticos na definição do uso eficiente e da distribuição econômica e social desse recurso. Em resumo, a literatura brasileira ainda não possui um consenso sobre os fatores determinantes dos preços das terras agrícolas no país, pois existem diversas hipóteses e fatores envolvidos. No entanto, muitas pesquisas não utilizam um conjunto abrangente de variáveis para comprovar ou refutar uma hipótese em vez de outra (Marques; Telles, 2022).

Nas palavras de Oliveira e Ferreira (2014), o mercado de terras no Brasil apresenta alta heterogeneidade, com diferentes tipos de terras e usos variados. Assim, as desigualdades regionais são refletidas essencialmente pelas diferenças nos preços de suas terras, pois possuem relação com o grau de desenvolvimento e à integração nos mercados doméstico e internacional, além do uso de tecnologia.

A crise causada pela pandemia de Covid-19 no Ceará

Segundo Almeida, Luchmann e Martelli (2020), o fato de a desigualdade social ser uma característica tão marcante da sociedade brasileira acaba tornando os impactos da pandemia ainda mais severos, principalmente ao considerar o momento vivido pelo país, que recentemente tinha sofrido uma grande crise política e passava por alta da taxa de desemprego, queda na renda e diminuição da influência estatal na vida da população.

Na busca por investigar os impactos da pandemia no poder de compra do brasileiro, Birck (2023) conclui que os períodos de maior inflação corresponderam justamente aos anos de 2020 e 2021, em que os efeitos da pandemia estavam mais presentes, por conta do desencontro produtivo entre a indústria, comércio e os consumidores com a retomada de suas atividades após o período de isolamento social. Com isso, os choques entre a demanda e oferta de bens e serviços elevaram os índices inflacionários e contribuíram para a deterioração do poder de compra da população. Essa depreciação também ocorreu de forma desigual, afetando as classes mais baixas, que são dependentes de rendimentos considerados mais fixos (como o salário mínimo) e que possuem pouca margem para se proteger da volatilidade do mercado, além de ter menor acesso para a substituição de bens, em especial os alimentícios.

Ao utilizar um estudo exploratório-quantitativo, Câmara *et al.* (2020) avaliaram, de forma dinâmica, a vulnerabilidade socioeconômica dos municípios do Ceará, cujos achados evidenciaram uma série de determinantes demográficos, sociais e econômicos que poderiam agravar os impactos da crise. Algumas das conclusões obtidas foram sintetizadas no Quadro 1 a seguir.

Quadro 1 - Consequências sociais e econômicas da crise causada pela pandemia no estado do Ceará

Sociais	Econômicas
Milhares de famílias no estado foram afetadas com o aumento significativo nas taxas de mortalidade.	O desemprego aumentou devido ao fechamento de empresas e à redução da atividade econômica, afetando muitos trabalhadores no estado.
Muitas pessoas perderam seus empregos ou tiveram suas fontes de renda reduzidas devido ao fechamento de empresas e à desaceleração da economia.	A economia do Ceará enfrentou uma recessão devido à pandemia, com setores como comércio e serviços sendo particularmente afetados.
A crise agravou a situação de pobreza no Ceará, tornando famílias mais vulneráveis à insegurança alimentar e a outros desafios sociais.	O Ceará é um destino turístico importante, e o setor sofreu um grande golpe com a diminuição das viagens e do turismo durante a pandemia.
O fechamento de escolas e a transição para a educação online afetaram crianças e jovens, criando desafios de acesso à aprendizagem.	Muitas pequenas empresas enfrentaram dificuldades financeiras e algumas fecharam permanentemente devido às restrições e à queda nas vendas.

Fonte: Elaborado pelos autores (2024) com base em Câmara *et al.* (2020).

Desse modo, é relevante investigar os impactos que a pandemia exerceu no poder de compra da população e relacionar essas informações com os recentes preços de terras, para

assim responder se tal contexto pode ou não ter afetado a concentração e desigualdade da posse de terra no estado do Ceará.

Metodologia

Nesta seção são apresentadas tanto a base de dados quanto as análises utilizadas para investigar a relação de variabilidade entre o preço das terras e a renda cearense.

Base de dados

Para a análise, foram utilizados dados referentes ao preço das terras cearenses através do Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT), obtido junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), para os anos de 2017 e 2022. Também foram usadas informações relativas ao Produto Interno Bruto (PIB) e a população cearense para o cálculo do PIB *per capita*, obtidos junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), além do índice geral de preços (IGP) para deflacionar os dados monetários adquiridos através do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Um sumário da base de dados encontra-se no Quadro 2 abaixo:

Quadro 2 - Informações gerais sobre as variáveis utilizadas

Variável	Fonte dos dados	Período
Preço de terra das principais regiões cearenses	RAMT - INCRA	2017 e 2022
PIB do Ceará	IBGE/IPECE	2017-2022
População cearense	IBGE	2017-2022
Índice Geral de Preços	IPEA	2017-2022

Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

O período selecionado para as variáveis tem como base os RAMTs disponibilizados pelo INCRA.

Método de Análise

Para realizar a análise de variação da renda do cearense, assim como dos preços das terras nas principais regiões do estado, foi utilizada a variação percentual dada por:

$$\text{Variação} = \left[\frac{(V_I - V_F)}{V_I} \right] * 100$$

Em que V_I corresponde ao valor inicial e V_F refere-se ao valor final, com a fórmula tendo como resultado final a variação percentual de um valor para o outro. Com isso, foi possível comparar as dinâmicas de variação entre preço de terra e renda *per capita* cearense a fim de

identificar quais regiões do estado ficaram mais acessíveis e quais ficaram ainda menos disponíveis para a média da população.

Resultados e discussões

Os Relatórios de Análise de Mercado de Terras (RAMTs) são elaborados pelas superintendências regionais do INCRA de cada estado, contendo planilhas com os Preços Referenciais de Terra (PPRs). Inicialmente, usado como referencial para obtenção de imóveis rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA), esses relatórios passaram a ser utilizados, na atualidade, como um dos principais referenciais para o mercado de terras como um todo (RAMT, 2022).

Dentre as características da elaboração do RAMT, destaca-se a regionalização nos Mercados Regionais de Terras (MRTs), sendo esses mercados delimitados com a utilização de critérios estatísticos para argumentos. Ou seja, os preços médios de terra são divididos em diversas regiões consideradas homogêneas para o estado analisado. Assim, são considerados os climas, tipologia, tipo de solo e seus potenciais usos. Com isso, buscam-se regiões que possuam características similares, consideradas determinantes para a média de preços e valorização da terra. A seguir, na Tabela 3, há os preços das terras para as diferentes regiões do estado do Ceará nos anos de 2017 e 2022. É importante destacar que os valores de 2017 foram ajustados seguindo o Índice Geral de Preços (IGP), por ser considerado o mais recomendado para ajuste de preços de imóveis e terrenos.

Tabela 3 - Preço médio das principais regiões cearenses - 2017 e 2022

Localidade	2017	2022	Variação (%)
	Preço médio (R\$)	Preço médio (R\$)	
Litoral Leste	8602,03	4.550,80	-47,10
Região Metropolitana	29154,54	10.626,11	-63,55
Curu/Aratiaçu	4321,68	3.247,01	-24,87
Litoral Oeste	2855,01	5.962,74	108,85
Serra da Ibiapaba	6643,46	8.376,77	26,09
Sertões Norte	1204,27	2.058,09	70,90
Vale do Jaguaribe	9064,00	5.787,61	-36,15
Baturité	-	10.403,57	-
Sertão Central	1210,32	2.226,63	83,97
Sertões de Canindé	639,66	730,43	14,19
Inhamuns	1342,60	1.567,65	16,76
Centro Sul	3175,75	3.423,31	7,80
Cariri	5126,05	4.729,96	-7,73

Fonte: Elaborada pelos autores (2024) com base nos RAMTs de 2017 e 2022.

Como pode ser observado, algumas regiões valorizaram mais que 100%, enquanto localidades como a Região Metropolitana sofreram forte queda, tornando-se mais acessíveis para serem adquiridas. Seguindo a mesma dinâmica, também foi feita uma análise para o poder de compra do cearense sob a forma do PIB *per capita*. Do mesmo modo, os valores foram

deflacionados para captar o efeito do impacto da pandemia no poder de compra da população. Os resultados encontram-se na Tabela 4 abaixo:

Tabela 4 - PIB, População e PIB *per capita* do estado do Ceará - 2017 a 2022

Ano	PIB (bilhões)	População	PIB <i>per capita</i>	Varição PIB <i>per capita</i> (%)
2017	262,40	9.020.460	29.089,49	-
2018	256,25	9.075.649	28.235,10	-2,94
2019	252,70	9.132.078	27.671,96	-1,99
2020	207,69	9.187.103	22.606,39	-18,31
2021	188,79	9.240.580	20.430,15	-9,63
2022	179,67	8.791.688	20.436,35	0,03
Varição 2017 a 2022				-29,75

Fonte: Elaborada pelos autores (2024) com base nos dados do IBGE (2023).

Constata-se que, a partir dos valores da Tabela 4, o crescimento do estado não conseguia superar a inflação nos períodos de 2017 a 2019, possivelmente por conta da crise econômica e política que o país enfrentou. Ainda assim, esses valores são muito pequenos quando comparados com as quedas ocorridas nos anos de 2020 e 2021, justamente os dois anos em que a pandemia mais exerceu impacto econômico, corroborando com os estudos feitos por Câmara *et al.* (2020) e Birck (2023), que demonstram a queda do poder de compra da população de maneira geral. Apesar do ano de 2022 apresentar um início de recuperação econômica, a população cearense encontra-se com um poder de compra muito inferior à época anterior à pandemia.

Seguindo a variação do RAMT (2017-2022), alguns terrenos sofreram uma valorização, enquanto outros tiveram forte queda no preço. Com efeito, puderam-se identificar quais regiões cearenses seguiram o movimento de perda de poder de compra da população e quais foram no sentido oposto. Esses resultados encontram-se no Quadro 3 adiante.

Quadro 3 - Grupo de localidades que tiveram maior e menor valorização quando comparadas com a variação do PIB *per capita* cearense

Maior valorização	Menor valorização
Curu/Aratiaçu	
Litoral Oeste	
Serra da Ibiapaba	Litoral Leste
Sertões Norte	Região Metropolitana
Sertão Central	Vale do Jaguaribe
Sertões de Canindé	
Inhamuns	
Centro Sul	
Cariri	

Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

Pode-se notar que a valorização da maior parte das regiões cearenses superou o PIB *per capita* do estado, tornando o acesso a novas terras mais desafiador para a população. Uma das consequências desse cenário é de que, com menos pessoas capazes de adquirir essas

propriedades, os resultados de pesquisas futuras relacionadas à desigualdade na distribuição de terra tenderão a uma maior concentração. Adicionalmente, uma parte desse desfecho pode ser associada à redução do poder de compra da população, que ocorreu, sobretudo, nos anos de 2020 e 2021, durante a crise socioeconômica causada pela pandemia.

Considerações Finais

A estrutura fundiária do país remete, exclusivamente, ao seu passado histórico, marcado pela hegemonia dos grandes latifúndios. Não obstante, o estado do Ceará herdou essa configuração e ainda exprime em seu território uma significativa concentração da posse da terra nas mãos de grandes proprietários.

A partir deste estudo, foi verificado que a concentração fundiária no estado do Ceará vem apresentado uma trajetória particular dentro da região Nordeste nos últimos três censos analisados (1985 a 2017). Percebeu-se que a partir de 1985, o Ceará iniciou um processo ascendente rumo a uma maior desigualdade fundiária, mantendo-se, assim, entre os estados mais desiguais da região Nordeste. Isso porque a terra não experimentou a possibilidade de cumprir efetivamente a sua função social, uma vez que há um ambiente influenciado pela má distribuição histórica de terras, agravado pela negligência velada do Governo no que se refere ao assistencialismo, inclusão social e reforma agrária.

Em linhas gerais, este estudo investigou os impactos que a pandemia de Covid-19 teve sobre o poder de compra do cearense, e comparou a variação do preço da terra nas diferentes localidades do estado. Os resultados obtidos mostraram uma forte queda no poder de compra nos anos de 2020 e 2021. Quando comparadas as variações no preço da terra e na renda do cearense, foi constatado que apenas as localidades Litoral Leste, Região Metropolitana e Vale do Jaguaribe apresentaram trajetória compatível com o movimento de redução do poder de compra da população. As demais localidades tiveram baixa queda no preço ou mesmo valorizaram bastante o valor da terra (destaque especial para o Litoral Oeste, que teve valorização acima de 100% no período em análise).

Com isso, é possível afirmar que a pandemia repercutiu sobre o poder de compra do cearense, e como consequência, teve impacto na sua possibilidade de obter terras, contribuindo, assim, para um aumento na desigualdade e concentração dos imóveis rurais no estado do Ceará. O presente estudo pode auxiliar tanto para as análises das consequências sociais e econômicas da pandemia, quanto provendo novas formas de análise e previsão para os índices de concentração de terra. Apesar disso, essa forma de investigação não é exaustiva, e ainda contempla a possibilidade da introdução de outras variáveis que podem ser relevantes para a determinação do aumento ou queda da desigualdade na posse de terras rurais.

Referências

ALMEIDA, C.; LÜCHMANN, L.; MARTELLI, C. A pandemia e seus impactos no Brasil. **Middle Atlantic Review of Latin American Studies**, v. 4, n. 1, p. 20-25, 2020.

BARBOSA, C. R. **Pobreza rural sob a ótica multidimensional e estrutura fundiária**: uma análise do Estado da Bahia. Dissertação (Mestrado em Economia Regional e Políticas Públicas) – Ilhéus: UESC. 2016.

BIRCK, A. E. **A pandemia de Covid-19 e inflação no Brasil**: desafios para o poder de compra da população. 2023.

- CÂMARA, S. F. *et al.* Vulnerabilidade socioeconômica à COVID-19 em municípios do Ceará. **Revista de Administração Pública**, v. 54, p. 1037-1051, 2020.
- CRUZ, A.; GHIDORSI, J. D. B. A influência das sesmarias na estrutura fundiária do Brasil República. **Revista Internacional Consinter de Direito**, p. 141-141, 2023.
- CRUZ, M. P. M.; LIMA, F. A. X. O mercado de terras no estado do Ceará: uma abordagem a partir das informações do INCRA. **Revista Cerrados**, v. 21, n. 01, p. 106-134, 2023.
- DELGADO, G. (2017). Questão agrária hoje. In: DELGADO; C.; BERGAMASCO; S. M. P. P. (orgs.). **Agricultura familiar brasileira: desafios e perspectivas de futuro** (pp. 12-21). Brasília: Ministério do Desenvolvimento Agrário. Disponível em << https://www.ippri.unesp.br/Modulos/Noticias/247/revista_abra_35_vol1-e-2.pdf#page=23 >>
- DE SALIS, C. L. G. **Estatuto da terra: origem e (des) caminhos da proposta de reforma agrária nos governos militares**. 2008.
- FERNANDES, B. M. La experiencia brasileña de la lucha por la tierra y la reforma agraria. **La actualidad de la reforma agraria en América Latina y el Caribe**, p. 15. 2022.
- FURTADO, C. **Pequena introdução sobre o desenvolvimento**. São Paulo: Nacional, 1989.
- GRAZIANO NETO, F. **Questão Agrária e Ecológica: Crítica da Moderna Agricultura**. São Paulo: Brasiliense, 1982.
- GRISA, C.; SCHNEIDER, S. **Políticas públicas de desenvolvimento rural no Brasil**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2015.
- HOFFMANN, R. **Estatística para economistas**. 3a ed. rev. e ampl. São Paulo: Pioneira, 1998.
- HOFFMANN, R.; NEY, M. G. **Estrutura fundiária e propriedade agrícola no Brasil: grandes regiões e unidades da federação (de 1970 a 2008)**. Brasília: Ministério do Desenvolvimento Agrário, 2010.
- INCRA. **Relatório de análise do mercado de terras do estado do Ceará**. Descrição, análise de resultados e planilha de preços referenciais de imóveis rurais, Divisão de Obtenção de Terras. Fortaleza: Incra, 2017. v. 1, 214 p.
- INCRA. **Relatório de análise do mercado de terras do estado do Ceará**. Descrição, análise de resultados e planilha de preços referenciais de imóveis rurais, Divisão de Obtenção de Terras. Fortaleza: Incra, 2022. v. 1, 104 p.
- MARQUES, F. C.; TELLES, T. S. Os efeitos espaciais são fatores determinantes dos preços das terras agrícolas no Brasil. **Revista de Economia e Sociologia Rural**, v. 61, p. e262420, 2022.
- MEDEIROS, C. N. **Mapeamento da concentração da posse da terra na região Nordeste e no estado do Ceará–1970/2006**. 2016.
- DE OLIVEIRA, Natalia De Almeida Piedade de; FERREIRA, Léo da R. Determinantes do preço da terra no Brasil. **Revista de Política Agrícola**, v. 23, n. 4, p. 58-75, 2014.
- REYDON, B. P. *et al.* Determination and forecast of agricultural land prices. **Nova Economia**, v. 24, p. 389-408, 2014.

STÉDILE, J. P. **A questão agrária no Brasil**: o debate da década de 1990. São Paulo: Expressão Popular, 2013. p. 388.

TELLES, T. S.; REYDON, B. P.; FERNANDES, V. B. Os determinantes do preço das terras agrícolas na história do pensamento econômico. **Economia e Sociedade**, v. 27, p. 525-545, 2018.

VIEIRA FILHO, J. E. R. **Expansão da fronteira agrícola no Brasil**: desafios e perspectivas. Texto para Discussão, 2016.