ARRENDAMENTO DE TERRAS: UMA CONTRIBUIÇÃO AO NEOINSTITUCIONALISMO ECONÔMICO

Patrícia José de Almeida
UNICAMP. End: Av. Roxo Moreira, 936 – apto 01. Cid. Universitária. Campinas – São Paulo. CEP: 13083-591.

Antônio Márcio Buainain
UNICAMP. End: Instituto de Economia, UNICAMP, CP 6135, Campinas – São Paulo. CEP: 13083-970.

ABSTRACT

In Brazil the interventions by means of the Land Reform Program, of the Bank and of the new Rural Territorial Tax (ITR) seem to be insufficient to attenuate the distortions produced by the high unequality of land distribution and by the maintenance of families that would be able to produce if they had acess to land. Although several countries have implemented sharecropping programs to make it possible for small producers to have acess to land, in Brazil, the coexistente of unused and/or unproductive lands and of producers without (or wiht little) land was unable to originate a dynamic land market and sharecropping relationaships. The purpose of the present study is to analyse how sharecropping works in Brazil, identifying the main economic and institutional factors that affect it negatively or positively. The starting point is the hypothesis that institucional arrangements put obstacles to sharecropping dynamics, especially the contracts involving poor producers. There is also the possibility of sharecropping land expropriation, due to the Land Reform Program and to breach of contract, considering that the sharecroppers have restricted acess to markets such as those of input, of services, and mainly to the financial market.

KEYS-WORDS: Sharecropping, Lands Market, New Institutional Economics.

ARRENDAMENTO DE TERRAS: UMA CONTRIBUIÇÃO AO NEOINSTITUCIONALISMO ECONÔMICO[1]

ABSTRACT

In Brazil the interventions by means of the Land Reform Program, of the Bank and of the new Rural Territorial Tax (ITR) seem to be insufficient to attenuate the distortions produced by the high unequality of land distribution and by the maintenance of families that would be able to produce if they had acess to land. Although several countries have implemented sharecropping programs to make it possible for small producers to have acess to land, in Brazil, the coexistente of unused and/or unproductive lands and of producers without (or wiht little) land was unable to originate a dynamic land market and sharecropping relationaships. The purpose of the present study is to analyse how sharecropping works in Brazil, identifying the main economic and institutional factors that affect it negatively or positively. The starting point is the hypothesis that institucional arrangements put obstacles to sharecropping dynamics, especially the contracts involving poor producers. There is also the possibility of sharecropping land expropriation, due to the Land Reform Program and to breach of contract, considering that the sharecroppers have restricted acess to markets such as those of input, of services, and mainly to the financial marke.

KEYS-WORDS: Sharecropping, Lands Market, New Institutional Economics.

1 INTRODUÇÃO

A concentração da propriedade da terra e a exclusão social no meio rural brasileiro vêm sendo tratadas pelas políticas públicas por meio de programas de desenvolvimento rural e de reforma agrária. Ao longo da década de 90 foram implementadas significativas mudanças na política fundiária que melhoraram a eficiência e o alcance das intervenções. Pode-se mencionar a Lei do Rito Sumário, o Programa Cédula e Banco da Terra e o novo Imposto Territorial Rural (ITR). Ainda assim, os resultados alcançados foram claramente incapazes de diminuir a alta concentração da propriedade

[1] Este trabalho conta com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP.

da terra e atenuar a pobreza rural.[2] Segundo informações obtidas recentemente, o público alvo da Reforma Agrária no Brasil é de 1.143.632 famílias, sendo que os ocupantes representam 56,62% dos beneficiários, os parceiros 23,41% e os arrendatários 19,97% (GASQUES & CONCEIÇÃO, 2000).

Do ponto de vista puramente econômico, a questão fundiária caracteriza-se por um enorme desajuste entre as demandas e expectativas dos setores sociais por terra e a falta de capacidade fiscal e institucional da União para responder a tais demandas. Tal desajuste produz uma situação que, na melhor das hipóteses, poderia ser classificada como insatisfatória: uma massa de famílias sem ou com terra insuficiente para produzir vivendo em estado de pobreza e miséria ao lado de terras ociosas ou mal utilizadas.

Em muitos países, tais como Paquistão, Índia[3] e Malásia, o desajuste entre a demanda (*lato senso*) fundiária e a disponibilidade de terras ociosas foi parcialmente reduzido por meio de diversas formas de cessão do uso da terra (arrendamento, parceria). No caso do Brasil, a coexistência de terras ociosas e de produtores sem ou com pouca terra não foi suficiente para dinamizar o mercado fundiário e, nesse contexto, o arrendamento de terras não se disseminou nem se consolidou como alternativa de acesso a terra especialmente para os produtores mais pobres. O objetivo central deste artigo é analisar a dinâmica do mercado de arrendamento no Brasil e identificar seus principais determinantes, institucionais e econômicos, bem como as falhas que afetam seu funcionamento.

2 O ARRENDAMENTO DE TERRAS NO BRASIL

2.1 ASPECTOS GERAIS E HISTÓRICOS

No Brasil, o arrendamento de terras é um fenômeno localizado geograficamente e, cada vez mais, limitado aos produtores mais capitalizados. O pequeno arrendamento, característico principalmente do Nordeste, mas presente em todas as regiões do país, apresenta

[2] Estudos do Convênio FAO/INCRA encontraram correlação significativa entre as intervenções fundiárias e redução da violência no campo.

[3] Por meio da implantação de um programa de reforma do sistema de arrendamento de terras, intitulado Operação Braga, o governo de Bengal Ocidental realizou uma reforma agrária redistributiva. A ampla reforma dos direitos de propriedade na agricultura provocou um extraordinário crescimento na produtividade agrícola. Entre 1968 e 1981 a taxa média anual de crescimento da produtividade de grãos em Bengal era 0,43%, enquanto que na Índia era 1,94%. Todavia, de 1981 a 1992, as respectivas taxas foram 5,05% e 3,08% (BANERJEE et alli, 1998).

substancial declínio nos últimos censos agropecuários.

A presença histórica do latifúndio no Nordeste garantia aos proprietários o recebimento de uma renda pelo uso de sua terra, a chamada renda fundiária[4]. O latifundiário, “avesso” à responsabilidade administrativa, transferia todos os riscos e parte dos custos de produção a terceiros. Essa relação de produção restringia o desenvolvimento de uma agricultura racional, uma vez que esses produtores arrendatários eram discriminados pelas políticas agrícolas, em especial, do crédito rural (CARNEIRO, 1978), e não tinham incentivos nem condições para investir.

Na maioria das vezes o arrendatário fica à mercê da principal atividade do proprietário, i.e., ocorre mais freqüentemente no período de entressafra com culturas de subsistência ou associada à pecuária. Não se trata, portanto, de uma relação mercantil autônoma, por meio da qual o proprietário transfere o uso de terra ociosa a interessados em explorá-la economicamente, recebendo em troca um pagamento. Trata-se, na verdade, de um “contrato” entre desiguais.

Os pequenos arrendatários têm poucas perspectivas de acumular e melhorar sua qualidade de vida, já que não possuem ativos suficientes para produzir com eficiência e nem garantias e ou incentivos para investir. O proprietário, ao término do contrato, recupera a posse da terra sem qualquer obrigação de renovar a cessão. O pagamento da renda da terra também desestimula o progresso técnico, visto que as condições negociadas deixam pouca margem de acumulação para os pequenos arrendatários.

No Rio Grande do Sul, ao contrário, distingui-se a participação de três classes sociais no processo produtivo sob regime de arrendamento de terras, quais sejam: os proprietários de terras, os arrendatários capitalistas e os assalariados rurais. Estes produzem o excedente econômico que é dividido entre lucro dos arrendatários capitalistas e renda fundiária dos proprietários de terra (BESKOW, 1986).

O arrendamento de terras é, historicamente, intenso nas lavouras de arroz. A literatura relata que a

[4] Para Marx (1988) a penetração do capital na agricultura encontra sérios obstáculos, na medida que uma classe, por razões históricas (antigos modos de produção), dispõe do monopólio da terra. Essa classe, embora não participe do processo produtivo, impõe, pela sua condição de proprietária da terra, certas exigências para que o capital seja investido na agricultura. Ademais, pelo fato de possuir o direito sobre a terra, essa classe detém parcela da mais-valia produzida durante o processo produtivo. A essa parcela de mais-valia advogada ao proprietário da terra, Marx chama de renda fundiária capitalista.

rizicultura foi se consolidando, ao lado da pecuária extensiva, à medida que nos períodos de crise pecuária os proprietários rurais passaram a arrendar suas terras para produtores de arroz. A disponibilidade de capital, força de trabalho, meios de transportes e recursos naturais possibilitaram, em algumas áreas, o aparecimento do arroz irrigado e mecanizado. A expansão do arroz contribuiu para elevar o preço das terras e do arrendamento, criando uma permanente tensão entre os proprietários e arrendatários, particularmente em anos financeiramente ruins para os rizicultores.

Desde o início dos anos 90, a estabilidade e mesmo a sobrevivência do arrendamento vêm seriamente ameaçadas pelas modificações no contexto macro-institucional, notadamente a abertura econômica, a consolidação do Mercosul, a redefinição da política de preços agrícolas e a diminuição do crédito rural oficial. Com isso, a rentabilidade da produção de arroz sofreu uma queda e a pecuária bovina passa a adquirir destacada posição nas áreas arrendadas no Rio Grande do Sul.[5]

2.2 INSTITUIÇÕES E ARRENDAMENTO NO BRASIL

De modo especial, determinadas instituições[6] condicionam os meios que definem tanto os limites para ação dos agentes quanto suas atitudes mais cotidianas.

Os direitos de propriedade privada têm atributos que os tornam instituições estratégicas na alocação de recursos. Esses direitos definem as restrições e os limites de uso do imóvel ou bem. Servem para coordenar as ações dos indivíduos, impedir conflitos custosos, reduzir a incerteza e os desincentivos aos investimentos e à inovação (BUAINAIN et al, 1998). A propriedade privada da terra influencia significativamente as ações dos produtores, uma vez que a segurança do título e a forma de acesso a terra rebatem diretamente sobre as decisões de uso e alocação dos recursos e, em conseqüência,

[5] Conforme os dados do Censo Agropecuário 1995-6, a pecuária bovina no Rio Grande do Sul ocupa o primeiro lugar em termos de importância de área (648.658 hectares), em seguida, está o arroz (348.399 hectares) (FERNANDES FILHO & ALMEIDA, 1999).

[6] O marco teórico proposto pela corrente do Neoinstitucionalismo Econômico postula que as instituições vigentes são condicionantes tanto da racionalidade dos contratos quanto das decisões dos agentes. A Nova Economia Institucional, especificamente a Economia dos Custos de Transação (ECT), tem como pressupostos comportamentais a racionalidade limitada e o oportunismo. A racionalidade limitada presume que os atores econômicos tomam suas decisões de modo racional, porém apresentam limitações em processar informações. Enquanto que o oportunismo admite a possibilidade do aparecimento de problemas advindos da incompletude dos contratos (SIMON, 1961; WILLIAMSON, 1989; AZEVEDO, 1996).

sobre sua rentabilidade (HOFF, 1993; STIGLITZ, 1974).

No Brasil, a elevada concentração da propriedade fundiária a transforma em instrumento de dominação (poder político), com evidentes efeitos sobre a própria conformação das instituições que regulam a vida do país. Alguns autores consideram que a estrutura de poder no meio rural põe em risco o ecossistema (inadequação do uso), a ordem social e econômica, comprometendo inclusive a distribuição de justiça, pré-requisito dos regimes democráticos(MORAES, 1987).

A criação do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) significou um progresso tanto para o ordenamento jurídico como para o arcabouço da política fundiária brasileira. Até então, não existia no país nenhuma legislação específica às políticas agrárias.

O Regulamento do Estatuto da Terra determina que os prazos dos contratos de arrendamento dependem essencialmente do tipo de cultura ou pecuária. Para lavoura temporária (soja, milho) ou pecuária de pequeno e médio porte o Estatuto prevê um prazo mínimo de três anos; e, cinco anos para lavoura permanente (café, laranja) ou pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matéria-prima animal (produção de leite, por exemplo). Em caso de exploração florestal (florestas de eucalipto) o prazo mínimo é sete anos. Geralmente, os contratos terminam sempre depois de ultimada a colheita, podendo ser prorrogados se, por algum motivo, ocorrer o retardamento da colheita.

A legislação também regulamenta que o preço do arrendamento só pode ser fixado em dinheiro, ou seja, é vedado fixá-lo em quantidade de produtos.[7] Salvo por ocasião do pagamento, o arrendamento pode ser pago em produto, desde que seja a preço de mercado e não inferior ao mínimo oficial. Apesar do preço ser fixo, não é proibido parcelá-lo.

Ademais, o preço do arrendamento não pode ultrapassar 15% do valor do imóvel, mas se o arrendamento for parcial e recair sobre áreas selecionadas para exploração intensiva de alta rentabilidade, a lei, nesta situação, permite até 30%. Esse preço pode ser reajustado periodicamente (normalmente, ao ano), em proporção ao valor do imóvel e do preço mínimo do produto nele cultivado.

No tocante às obrigações, o arrendador deve entregar o imóvel ao arrendatário na data certa a fim de

[7] Na realidade, a maioria dos contratos é fixada a preço de produto a ser cultivado. Isto ocorre tanto nas lavouras de grãos, quanto nas agroindústrias canavieiras e cítricas (GARCIA, 1996).

evitar atraso no preparo da terra e conseqüentes danos ao arrendatário. O arrendador tem ainda a obrigação de: garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel sem turbação ou molestamento; fazer as obras no imóvel sob sua responsabilidade; e, pagar os impostos e taxas, caso o contrato não dispuser em contrário.

Ao arrendatário compete pagar pontualmente o preço combinado, nas condições e prazos estabelecidos; usar o imóvel conforme o contrato; fazer as benfeitorias úteis e necessárias à conservação do imóvel; pedir autorização ao proprietário, em caso de benfeitoria voluptuária; comunicar as ameaças de turbação e esbulho ao proprietário; reparar os prejuízos de uso predatório; devolver o imóvel como o recebeu, ao término do contrato; e, findo ou rescindido o contrato, liberar o imóvel para o que entra.[8]

Apesar da legislação específica que orienta jurídica e legalmente essa forma de acesso a terra, o arrendamento de terras no Brasil encontra-se pouco desenvolvido ou praticado de maneira ineficiente.

2.3 DESIGUALDADE, INSTITUIÇÕES E ARRENDAMENTO DE TERRAS

No Brasil o desenvolvimento do mercado de terras foi historicamente travado, em grande parte, pela elevada desigualdade da distribuição fundiária. A propriedade da terra no país, além de signo de influência política e econômica, representa fonte de poder (*status*). A oferta de terra está restringida pela possibilidade de retenção de estoques especulativos (RANGEL, 1962)[9] O monopólio da terra, em circunstâncias de baixo ou mesmo negativo custo de manutenção de terras ociosas, pode ser extremamente rentável controlar extensas áreas com pequenos investimentos, pouco trabalho de supervisão e mão-de-obra, como no caso da pecuária extensiva.

Para melhorar a eficiência do mercado fundiário e, conseqüentemente aumentar a produção, requer-se uma melhor delimitação da propriedade rural; uma legislação agrária que regulamente a transferência de terras; a existência de vendedores/compradores de um lado, e um mercado de crédito de outro; enfim, que os custos de

[8]A rescisão do contrato de arrendamento ocorre nos seguintes casos: falta de pagamento; abandono total ou parcial do imóvel; mudança da destinação do imóvel (desvio de uso); inobservância de cláusula obrigatória ou violação da lei e do contrato. A extinção do contrato, por sua vez, ocorre, entre outros motivos, pelo término do prazo; pela retomada do imóvel; pela aquisição do imóvel pelo arrendatário; por desapropriação do imóvel.

[9]Ver para uma interpretação teórica pós-keynesiana fundamentalmente ROMEIRO & REYDON, 1994; REYDON, 1998.

transação e titulação não sejam demasiado altos.

A problemática consiste que os pequenos produtores não atendem a nenhuma dessas condições, quando participam nesse mercado são como vendedores, normalmente obrigados por necessidades urgentes. Adicionalmente, os recursos dos pequenos produtores são insuficientes para financiar a compra de terras. Os bancos privados impõem inúmeros obstáculos para disponibilizarem o crédito rural como forma de financiamento na aquisição de terras, posto que esses agricultores possuem baixas garantias[10]. Os grandes e médios proprietários, por sua parte, apresentam menores riscos e custos de transação, pois a titulação define e assegura a propriedade da terra e as instituições financeiras ofertam o crédito necessário. Neste aspecto, o funcionamento do mercado de terras sustenta a concentração da propriedade territorial, ao invés de favorecer a equidade (RELLO, 2000).

Como a maioria dos arrendatários potenciais é pobre, os proprietários não se disporiam a correr os riscos envolvidos em contratos com garantias precárias.[11] Por fim, a insegurança da propriedade da terra dificulta o estabelecimento dos contratos de arrendamento, já que os arrendatários estariam desinteressados em efetuar investimentos em imóveis rurais que lhes trazem baixas perspectivas de retorno. A convergência de todos esses elementos, portanto, impede um melhor funcionamento do mercado de arrendamento de terras.

Para produzir o arrendatário é envolvido em transações econômicas e sociais, como por exemplo, a negociação de contratos, obtenção de informações, compra e venda de mercadorias, incorrendo em custos de transação, os quais são associados tanto à necessidade de desenhar e estabelecer os contratos *ex ante*, como a de garantir seu cumprimento *ex post*. Estes são custos não diretamente relacionados à produção, mas que aparecem quando os agentes interagem entre si e problemas de coordenação de suas ações emergem (FARINA, 1997).

As transações estão sujeitas ao risco de que os contratos pactuados entre as partes não se efetivem, seja por causa da racionalidade limitada, da assimetria de informações entre os agentes, da incerteza e ou do comportamento oportunista. Os agentes, assim, criam

[10] FEDER & FEENY (1993) discutem a relação entre direitos de propriedade na terra e alocação de recursos na agricultura.

[11] Os contratos de arrendamento pecuários, comuns em muitas regiões do Brasil, em geral são garantidos por título de propriedade de imóvel rural ou urbano.

mecanismos e estruturas de governança que têm o papel de reduzir tais riscos e suas conseqüências. A diminuição desses riscos implica a redução de custos de transação.

Os pequenos produtores rurais, e em particular os arrendatários, tendem a incorrer em custos de produção mais elevados do que os produtores patronais, haja vista a inserção desfavorável nos mercados de ativos, de bens e serviços, nas complexas cadeias produtivas, comerciais e financeiras.

O conceito de racionalidade limitada assume que os indivíduos agem racionalmente, porém de modo limitado. Os agentes não conseguem prever todas as contingências futuras relativas a uma transação devido aos limites de sua capacidade racional, por isso os contratos são incompletos. Os indivíduos são cientes da necessidade de adaptações e negociações contratuais *ex post* com o objetivo de preencher as lacunas características de todo contrato. As partes contratantes podem se aproveitar de uma renegociação contratual para impor perdas à (s) sua (s) contraparte (s) na transação - comportamento oportunista (FARINA, 1997).

Considerando a assimetria de informações, dois fenômenos são importantes: risco moral (a *moral hazard*) e a seleção adversa. Para FARINA (1997), a expressão *moral hazard* aplica-se ao comportamento oportunista pós-contratual da parte que detém uma informação privada e pode tirar proveito dela em prejuízo à (s) sua (s) contraparte (s). São condições fundamentais à ocorrência de *moral hazard* a divergência de interesses (a parte possuidora da informação privada - Agente -, ao fazer uso desse privilégio em benefício próprio, prejudica a outra parte - Principal) e a assimetria de informações. Ao passo que o conceito de seleção adversa abrange a adesão ou não a um determinado contrato. O desconhecimento de elementos relevantes a uma transação (racionalidade escassa e informações imperfeitas) pode ser um obstáculo a sua efetivação, dado que nem sempre é possível distinguir a qualidade do bem transacionado ou a confiabilidade da parte com quem se transaciona.

A incerteza comportamental deve ser entendida

como a impossibilidade de estabelecer comportamentos *a priori*, sem levar em consideração o meio institucional que os origina, ou seja, a conduta cooperativa, convencional, rotineira dos agentes depende do ambiente institucional.

Em última instância os arranjos institucionais reduzem (ou aumentam) os riscos e oportunidades, diminuem (ou elevam) os custos de transação, aumenta

(ou reduz) a incerteza, facilita (ou restringe) as informações, condiciona o comportamento dos indivíduos, altera a eficiência e produtividade econômica.

No arrendamento de terras, a despeito das normas contratuais estarem regulamentadas pela legislação para atender aos interesses das partes contratantes, a assimetria de poder permite que elas sejam interpretadas segundo a ótica dos proprietários de terras. Este viés contratual seria decorrente, de um lado, da diferença entre as partes contratantes (divergência de interesses) e, de outro, da assimetria de informações e da "falha institucional" que não impõe ou reduz as sanções devido ao descumprimento da lei.

As restrições enfrentadas pelos arrendatários potenciais para obter crédito, uma vez que não possuem nenhuma garantia, inviabiliza a adoção de patamares tecnológicos e de escala de produção compatível com a geração de receita suficiente para manter a família e pagar a renda da terra.

O próprio prazo dos contratos compromete a rentabilidade da atividade produtiva. Os contratos, em sua grande parte, apresentam um curto prazo de duração o que rebate sobre a sustentabilidade econômica (altos custos, baixos investimentos) e social (exclusão de pequenos produtores) do arrendamento.

As relações contratuais de arrendamento e seus prováveis resultados também variam em termos do grau de riqueza e qualificação do arrendatário. Um arrendatário mais rico aumentará a eficiência, entretanto amplia a extensão da punição que o proprietário poderá lhe infligir quando a produção fracassar. Em razão disso, há um maior dispêndio de esforço.

Adicionalmente, quanto maior a riqueza do arrendatário, maior o excedente que o proprietário transfere para si. Se alguns arrendatários forem mais capacitados, empreendedores e aptos do que outros, os proprietários irão preferir tê-los, gerando, assim, uma competição por eles. Por conseqüência, esses arrendatários terão melhores opções externas e as ameaças de despejo não serão tão eficazes contra eles. Essas ameaças serão eficientes apenas contra os arrendatários que têm um enorme número de substitutos próximos (BANERJEE et alli, 1998).

Este quadro é agravado pelo acesso limitado desses produtores ao mercado de insumos e pela ausência ou ineficiência da assistência técnica e da infra-estrutura. Os proprietários interessados, principalmente, na obtenção da renda fundiária sentem-se

desestimulados em arrendar suas terras a pequenos produtores arrendatários descapitalizados. Neste contexto, o negócio tenderia a ser desfavorável a ambas as partes.

Analisando os efeitos da má distribuição da riqueza e da desigualdade social sobre a eficiência econômica, HOFF (1998) demonstra a ocorrência de seleção adversa na efetivação de contratos que envolvem a possibilidade de redistribuição do uso de certos ativos, em particular terras e recursos financeiros. Por várias razões, os detentores de riqueza preferem estabelecer contratos com aqueles que detém certos tipos de ativos, o que termina por excluir precisamente os pobres que poderiam mais se beneficiar do acesso a terra e ao crédito. A presença de seleção adversa não apenas implica uma alocação sub-ótima dos recursos como também reproduz o círculo vicioso da pobreza e exclusão: as famílias são pobres porque não têm acesso a ativos produtivos e não podem ter acesso aos ativos produtivos via mercado por que são pobres.[12]

Em estudo sobre os resultados do Programa de Crédito para a Reforma Agrária (PROCERA) BUAINAIN & SOUZA (1998) confirmam as dificuldades enfrentadas pelos produtores pobres para obter os recursos produtivos complementares necessários para a implantação de uma base produtiva sustentável, capaz de gerar renda suficiente para que as famílias emirjam do nível de pobreza e para o cumprimento dos compromissos financeiros assumidos. Também discutem de forma ampla a importância das instituições para a decisão dos produtores, confirmando a possibilidade de que, mesmo aqueles beneficiários da Reforma Agrária, enredem-se na armadilha da pobreza mencionada por Hoff (1998).[13]

As recentes experiências de programas de arrendamento de terras, implementados em algumas regiões do país (Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba[14], Mato Grosso, etc), indicam que, apesar dos esforços de criar e implementar instrumentos para alocar melhor os recursos ociosos e/ou improdutivos no meio rural, o mercado de arrendamento envolvendo pequenos produtores é travado pelo contexto institucional adverso.

---

[12] Ver BINSWANGER et al (1995).

[13] Esta vertente analítica parece que discute aspectos importantes para a compreensão da baixa expressividade dos contratos entre proprietários e produtores pobres.

[14] A despeito do enorme crescimento das áreas arrendadas em Uberaba e Uberlândia nos anos 80, observa-se um substancial declínio dessas áreas no início da década de 90.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mudanças nos direitos de propriedade beneficiariam os arrendatários potenciais e os proprietários que estão sujeitos a regimes de propriedade ambíguos ou adversos. A redefinição desses direitos geraria os incentivos e a segurança necessários tanto para os proprietários arrendarem suas terras sem risco de perdê-las como para que os produtores arrendatários possam realizar investimentos mais arriscados e de longa maturação necessários para atingir um nível de rendimento compatível com o pagamento da renda e retenção de um excedente.

Um ambiente institucional eficaz reduziria a necessidade de especificar por escrito os contratos e, conseqüentemente, diminuiria os custos de transação e de supervisão. A presença de instituições que melhorassem o acesso às informações aumentaria a confiança, reduziria os custos de transação e favoreceria o fechamento de contratos entre proprietários e produtores mais pobres.

Ainda assim, é preciso notar que a introdução de mudanças institucionais limitadas apenas ao âmbito dos contratos de arrendamento não teria a força de "desbloquear" o dinamismo do mercado, em particular dos contratos entre proprietários e pequenos arrendatários. Como indicado acima, a contratação de arrendamento de terras por pequenos produtores é também afetada pelas restrições gerais que estes enfrentam, particularmente o baixo nível de ativos, a dificuldade de acesso aos serviços financeiros e aos mercados em geral.

4 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, P. F. (1996). **Integração Vertical e Barganha**. São Paulo: Departamento de Economia, FEA/USP. (Tese de Doutoramento).

BESCOW, B. P. (1986). **O Arrendamento Capitalista na Agricultura**. São Paulo-Brasília: HUCITEC - CNPq.

BANERJEE, A.V.; GERTLER, P.J.; GHATAK,M. (1998). **Empowerment and Efficiency: Economic Analysis of a Tenancy Reform Program in India.** Paper apresentado ao Seminário Internacional: Distribuição de Riqueza, Pobreza e Crescimento Econômico. NEAD - World Bank. Junho. Mimeo.

BINSWANGER, H.P.; DEININGER, K.; FEDER, G. (1995). Power, Distortions, Revolt and Reform in **Agricultural Land Relations in Handbook of Development Economics**. Volume III. BEHRMAN, J.; SRINIVASAN, T.N. (eds). Elsevier Science B.V. .

BUAINAIN, A. M.; BUAINAIN, V. P.; FONSECA, R. B. (1998). **Macroeconomia e Políticas Públicas Agrícolas: Um guia metodológico**. FAO/IE-UNICAMP.

BUAINAIN, A. M.; SOUZA FILHO, H. (1998). **PROCERA: impactos produtivos e capacidade de pagamento.** Projeto FAO/INCRA. Relatório Final Versão Preliminar.

CARNEIRO, R. C. (1978). **Capitalismo e pequena produção na agricultura do Nordeste**. Campinas: IFCH/UNICAMP. (Tese de Mestrado).

FARINA, E. M. M. Q.; AZEVEDO, P. F. de; SAES, M. S. M. (1997). Competitividade: mercado, estado e organizações. São Paulo: Editora Singular.

FERNANDES FILHO, J. F.; ALMEIDA, P. J. de.(1998). Arrendamento de Terras no Triângulo Mineiro: Crise e Perspectivas in **ANAIS do XXXVI Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural - SOBER**. Poços de Caldas, agosto de 1998. p. 625-35.

FEDER, G.; FEENY, D. (1993). The Theory Tenure and Property rights. In: HOFF, K.; BRAVERMAN, A.; STIGLITZ, J. (eds.). **The Economics of Rural Organization: theory, practive and policy**. Oxford: Oxford University Press. p. 240-250.

FERNANDES FILHO, J. F.; ALMEIDA, P. J. de.(1999). Arrendamento de Terras no Triângulo Mineiro: uma contribuição para o debate in **ANAIS do XXXVII Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural** . Poços de Caldas, agosto de 1999.

GARCIA, A. R. (1996). **Manual Prático de Arrendamento e Parceria Rural**. São Paulo: Globo

GASQUES, J. G.; CONCEIÇÃO, J. C. P. R. (2000). **A Demanda de Terras para a Reforma Agrária no Brasil.** Reforma Agrária e Desenvolvimento Sustentável/ Ministério do Desenvolvimento Agrário. Pedro Sisnando Leite et alli (orgs.). Brasília: Paralelo 15/ Núcleo de Estudos Agrária e Desenvolvimento.

HOFF, K. (1993). Land Taxes, Output Taxes, and Sharecropping: Was Henry George Right? In: HOFF, K.; BRAVERMAN, A.; STIGLITZ,J. (Eds.). **The Economics of Rural Organization: theory, practive and policy**. Oxford: Oxford University Press. p.232-351.

HOFF, K. (1998). **Wealth Distribution, Economic Efficiency and Incentives**. Paper apresentado ao Seminário Internacional: Distribuição de Riqueza, Pobreza e Crescimento Econômico. NEAD - World Bank. p.14-17. Julho de 1998. Mimeo.

MARX, K. (1988). **O Capital: Crítica da Economia Política**. Livro 3, vol. 3. São Paulo: Nova Cultural. Os Economistas.

MORAES, S. H. N. G. (1987). **O Estatuto e a Propriedade Agrária no Brasil: Fórmulas Jurídicas e Vigilância Política.** São Paulo: USP. (Tese de Mestrado).

RANGEL,I.(1962). **A questão agrária brasileira.** Recife: Comissão de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco.

RELLO, F (2000). **Instituciones y Estrategias de Ingreso.** México: UNAM (mimeo).

REYDON, B. P. (1998). Intervenções nos mercados de terras: uma proposta para a redução do uso especulativo da terra no Brasil in **ANAIS do XXXVI Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural – SOBER.** Poços de Caldas, agosto de 1998.

ROMEIRO, A., REYDON, B. P.(coord.) (1994). **O Mercado de Terras.** Brasília: IPEA. (Série Estudos de Política Agrícola, Relatório de Pesquisas, 13).

SIMON, H. A.(1961).**Administrative Behaviour**.New York: Macmillan

STIGLITZ, J.E. (1974). Incentives and Risk-sharing in Sharecropping. **Review Economics Studies, 41.**

WILLIAMSON, O. E. (1989). **Las Instituciones Económicas del Capitalismo**. México DF: Fondo de Cultura Económica.

ZYLBERSZTAJN, D. (1995). **Estruturas de Governança e Coordenação do Agribusiness: Uma Aplicação da Nova Economia das Instituições.** São Paulo: Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade. (Tese de Livre Docência).