

VALORES DE TERRA NUA NAS DIFERENTES REGIÕES DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Documento Síntese

**Vitória - ES
2017**

COORDENAÇÃO GERAL



AUTORES

Helder Paulo Carnielli

Engº. Agrônomo, Coordenação Técnica e Execução de Campo

Juliano Gonçalves dos Santos

Engº. Agrônomo, Consultor Técnico e Execução de Campo

Frederico Lopes Raposo Filho

Engº Agrônomo, Msc, Consultor Técnico – Organização e Análise Estatística

EXECUÇÃO



PATROCÍNIO



VALORES DE TERRA NUA NAS DIFERENTES REGIÕES DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A valoração da terra é um tema de interesse de diversos segmentos da sociedade envolvidos diretamente no assunto, como órgãos que lidam com atividade imobiliária, empresários e produtores rurais; também os agentes financeiros com vistas à redução dos riscos bancários e agilização de processos de concessão de crédito agropecuário que, em sua grande maioria, utilizam os imóveis como garantia do empréstimo concedido. Além disso, a terra é uma variável utilizada na avaliação de se investir em alguma atividade agrícola, pois os valores de mercado dos imóveis devem ser considerados no custo de oportunidade do negócio.

No Estado do Espírito Santo, o último estudo, regionalizado, de avaliação de imóveis rurais, ocorreu no ano de 2007, intitulado “Pesquisa sobre Valores de Terra no Estado do Espírito Santo”.

Assim, o presente estudo teve como objetivo pesquisar o mercado atual de terras agrícolas do Estado do Espírito Santo (janeiro de 2016 a janeiro de 2017), com o propósito de identificar o preço nas diferentes regiões, respeitando as características socioeconômicas, agrícolas e naturais regionais.

Para tanto, 100 imóveis rurais foram pesquisados em 14 regiões, contemplando 85% dos municípios capixabas. Apenas na Região de Venda Nova não houve pesquisas, pois não foram identificados, nesse município, imóveis vendidos no período considerado, e os imóveis ofertados apresentaram valores que não condizem com terras agrícolas.

Com relação ao tamanho dos imóveis rurais utilizou-se como limite máximo quatro módulos fiscais, em função da predominância de pequenas propriedades no Estado do Espírito Santo. Segundo o Incra, o tamanho de um módulo fiscal varia de acordo com a região/município e está em função da atividade agropecuária predominante, renda obtida com a exploração e condições fundiárias. Os valores de um módulo fiscal variam de 12 ha (maioria dos municípios da Grande Vitória) e 60 ha, sendo que esse último ocorre em Mucurici, Ponto Belo e Montanha.

Não fizeram parte das pesquisas imóveis rurais que a atividade predominante não era a agropecuária, a fim de se evitar possíveis distorções (majorações) de preços não decorrentes da influência dessa atividade.

O método para se avaliar o valor da terra nua de um imóvel rural consiste em identificar inicialmente, no mercado imobiliário, o valor ofertado ou pago pelo imóvel em questão. Após, calcula-se o valor das benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas e florestais) e não reprodutivas (edificações, currais, instalações, obras, dentre outras) e, desse, deduz-se do valor identificado no mercado.

A capacidade de uso agrícola das terras (solo, relevo, recursos hídricos, vegetação natural, etc), situação geográfica, condições de acesso ao imóvel, dentre outros aspectos, também são consideradas na avaliação.

Para se obter o preço médio de cada região, os valores obtidos são convertidos para uma mesma classe de capacidade de uso, a fim de possibilitar calcular a média para uma mesma condição.

Foram eliminadas do trabalho as propriedades que apresentaram preços de terra nua estatisticamente extremos, ou seja, com grande variação, para mais ou para menos, em torno da média obtida. Isso significa que podem ser encontrados, nas regiões avaliadas, valores superiores e inferiores aos apresentados neste trabalho.

O preço médio geral de terra nua (ha) no estado do Espírito Santo foi de R\$ 19.819,00. Na Figura 1 podem ser visualizados, os preços médios por Região. Na figura 2 é apresentado o mapa com a delimitação das regiões estudadas.

.

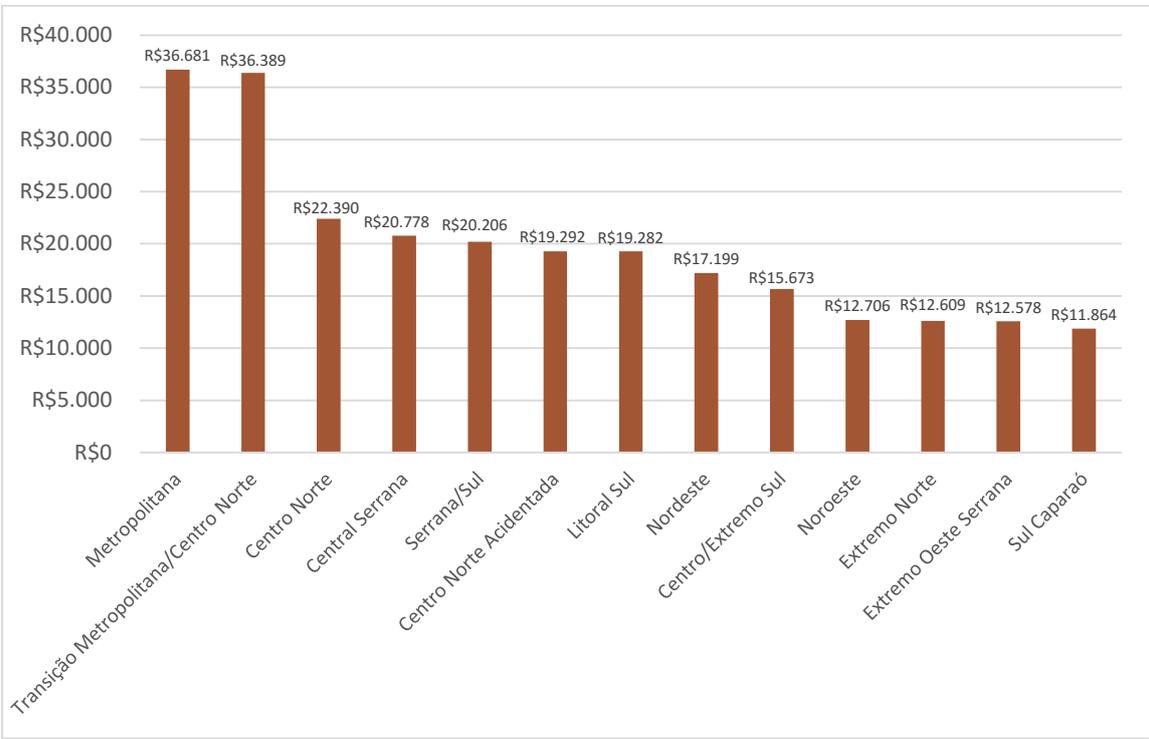


Figura 1: Preços médios de terra nua (ha) no Espírito Santo, de acordo com a Região

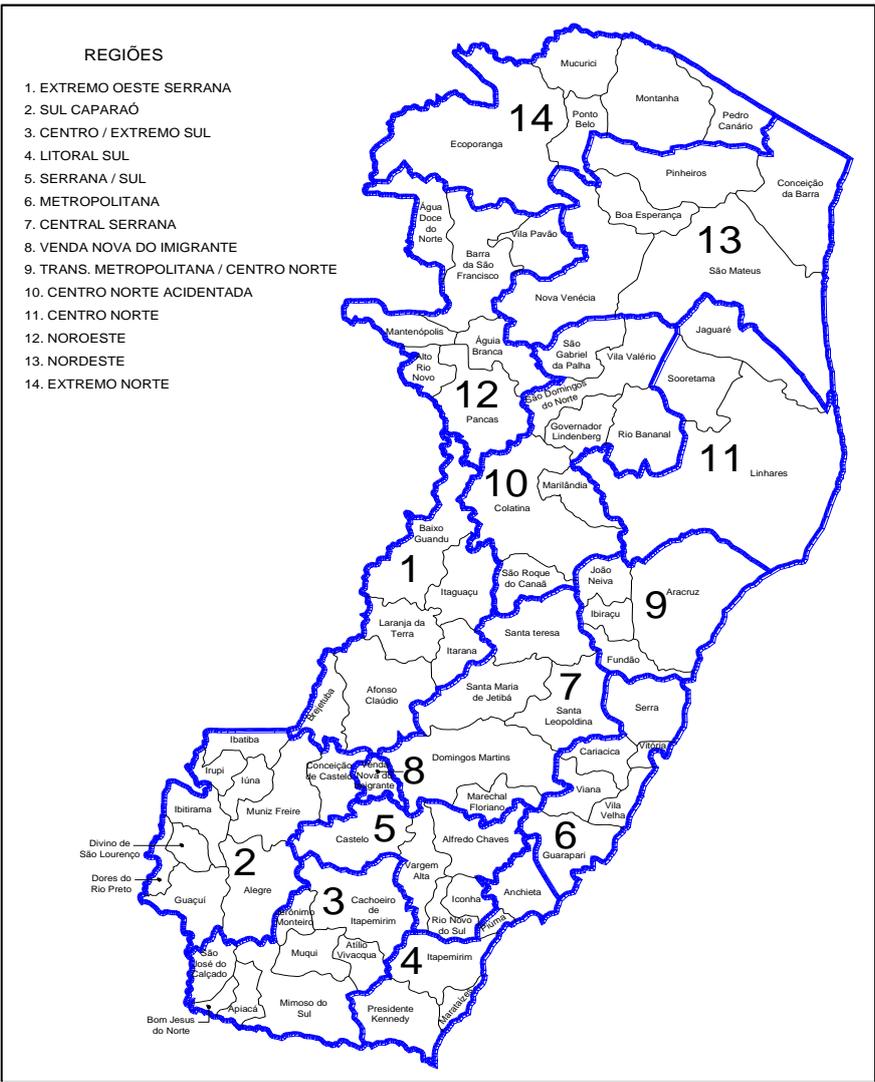


Figura 2 - Mapa de regionalização do estado do Espírito Santo

As regiões de maiores valores foram Metropolitana e Transição Metropolitana/Centro Norte, com preço médio de terra nua de R\$ 36.535,00 por ha. Sugere-se que o alto valor de mercado da Região Metropolitana está em função da localização e da maior atividade econômica de seus municípios. Já a Região Transição Metropolitana/Centro Norte, uma presumível justificativa é por estar próxima à Região Metropolitana e por ter uma razoável condição climática (quente e chuvosa).

Em contrapartida, as Regiões Sul Caparaó, Extremo Oeste Serrana, Extremo Norte, Noroeste e Centro/Extremo Sul foram as que apresentaram os menores preços de terra nua, em média R\$ 13.086,00 por ha. Uma possível explicação para essa situação de mercado está em função da distância da Região Metropolitana, do tipo de atividade agrícola e da condição natural (clima e/ou relevo) e socioeconômicas desfavoráveis.

Na faixa intermediária de preço de terra nua, em média R\$ 19.858,00 por ha, tem-se as regiões Nordeste, Litoral Sul, Centro Norte Acidentada, Serrana/Sul, Central Serrana e Centro Norte, nessa ordem crescente de preços.