

MERCADO DE IMÓVEL RURAL EM TEMPO DE PANDEMIA!

Lembro-me de um “causo” que tomei conhecimento relacionado ao senhor Manoel, fazendeiro tradicional do norte de Minas Gerais, que tinha como investimento único a compra de terras como uma reserva de valor.

Ocorre que o finado Sr. Manoel deixou aos seus herdeiros um bem que estaria valorizando, sem riscos maiores, que apresentava liquidez, com o intuito de que o domínio das terras concedida aos filhos lhes desse *status* e poder na sociedade.

Antigamente, no Brasil, a elevação do preço da terra era, muitas vezes, associada ao descontrole inflacionário que elevava os preços dos produtos agrícolas, valorizando artificialmente as potenciais receitas geradas pelo uso da terra, elevando seu preço, antes mesmo de ser utilizada para fins produtivos.

Nesse cenário, a preocupação do Sr. Manoel com a eficiência ou produtividade do seu negócio era muito pequena, pois o preço da venda da terra era muito maior do que o preço real relativo, que seria obtido pelo seu arrendamento. Existia um monopólio que controlava os preços das terras.

Atualmente, não é incomum depararmos com pessoas do nosso relacionamento, dizendo que uma “fazenda dá duas alegrias: na compra e na venda”. Inclusive, frases como “Comprei gato por lebre”; “Dei com os burros n'água” e “Não adianta chorar o leite derramado”, me levam à seguinte reflexão:

Neste momento, **em tempos de pandemia**, mais do que nunca, **as terras são consideradas ativo produtivo**, ou seja, seu

Tiago Cotta de Carvalho*

preço é determinado conforme as expectativas de renda produtiva e especulativa da propriedade.

Assim, foi criado um método chamado **“CAPACIDADE DE USO DO SOLO”**, que retrata o potencial de produção do imóvel rural, que é função direta da sua capacidade de gerar renda. Através desse método, o **Engenheiro de Avaliação de Imóveis Rurais** consegue determinar as classes de aptidão do solo, e suas possibilidades de uso, sendo, portanto, um instrumento fundamental para avaliação do imóvel.

Na hipótese de querer negociar o imóvel rural, providencie sua avaliação, por **profissional habilitado**, considerando os fatores intrínsecos ao imóvel, quais sejam, solo; recursos naturais; topografia; acesso; localização em relação ao mercado; fertilidade; aptidão e áreas ambientais, dentre outros.

Também, os fatores extrínsecos, contribuem para a determinação do valor do imóvel, principalmente neste período de recessão esperada, tais como, disponibilidade de crédito para compra de imóveis rurais; cenário de mercado globalizado dos produtos agropecuários no Brasil e no Mundo; políticas de fomento à produção; fator climático, etc...

Dessa forma, diante de uma pandemia, devem ser tomados cuidados ainda maiores, no que diz respeito a negociações com imóveis rurais. Não corra risco desnecessário e consulte previamente um **Engenheiro Agrônomo**.

***Engenheiro Agrônomo – Perito/Avaliador de Imóveis Rurais**

**ASSOCIE-SE
GRATUITAMENTE
À SMEA**

www.smea.org.br

(31) 3337-8139

Av. Álvares Cabral, 160 - 2º Andar
Santo Agostinho | Belo Horizonte | MG