

TERRAS AGRÍCOLAS NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO ESTÃO ENTRE AS MAIS CARAS DO BRASIL

Nos últimos anos, comprar áreas rurais no Espírito Santo apresentou-se como um investimento rentável. Isso porque as terras agrícolas capixabas estão entre as mais caras do Brasil, ocupando o 4º lugar, conforme pesquisa realizada em 2017 pelo Centro de Desenvolvimento do Agronegócio – CEDAGRO em 14 regiões do Estado.

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 também pelo Cedagro, intitulado “Pesquisa sobre Valores de Terra Nua no Estado do Espírito Santo”.

O estudo mostrou que, entre os anos de 2007 e 2017, o preço médio da terra aumentou 273%, superando, em muito, a inflação acumulada do período, que foi de 81,71%.

O preço médio geral atual de terra nua, considerando todas as regiões do estado do Espírito Santo, foi de R\$ 19.819,00/ha.

As regiões com os maiores preços, em média R\$ 36.535,00 por hectare, são a Metropolitana e a Transição Metropolitana/Centro Norte. Por outro lado, entre os menores valores estão às regiões Sul Caparaó, Extremo Oeste Serrana, Extremo Norte, Noroeste e Centro/Extremo Sul em média R\$ 13.086,00 por hectare (Figura 1 e 2).

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.

De uma forma geral, a variação nos preços esteve relacionada, principalmente, ao tipo de atividade agrícola; condição natural (clima e/ou relevo), distância de centros consumidores e condição socioeconômica.

Este estudo foi coordenado pelo CEDAGRO, realizado pela empresa RURALTER com patrocínio do BANDES e SICOOB.

Maiores informações podem ser obtidas no site www.cedagro.org.br.

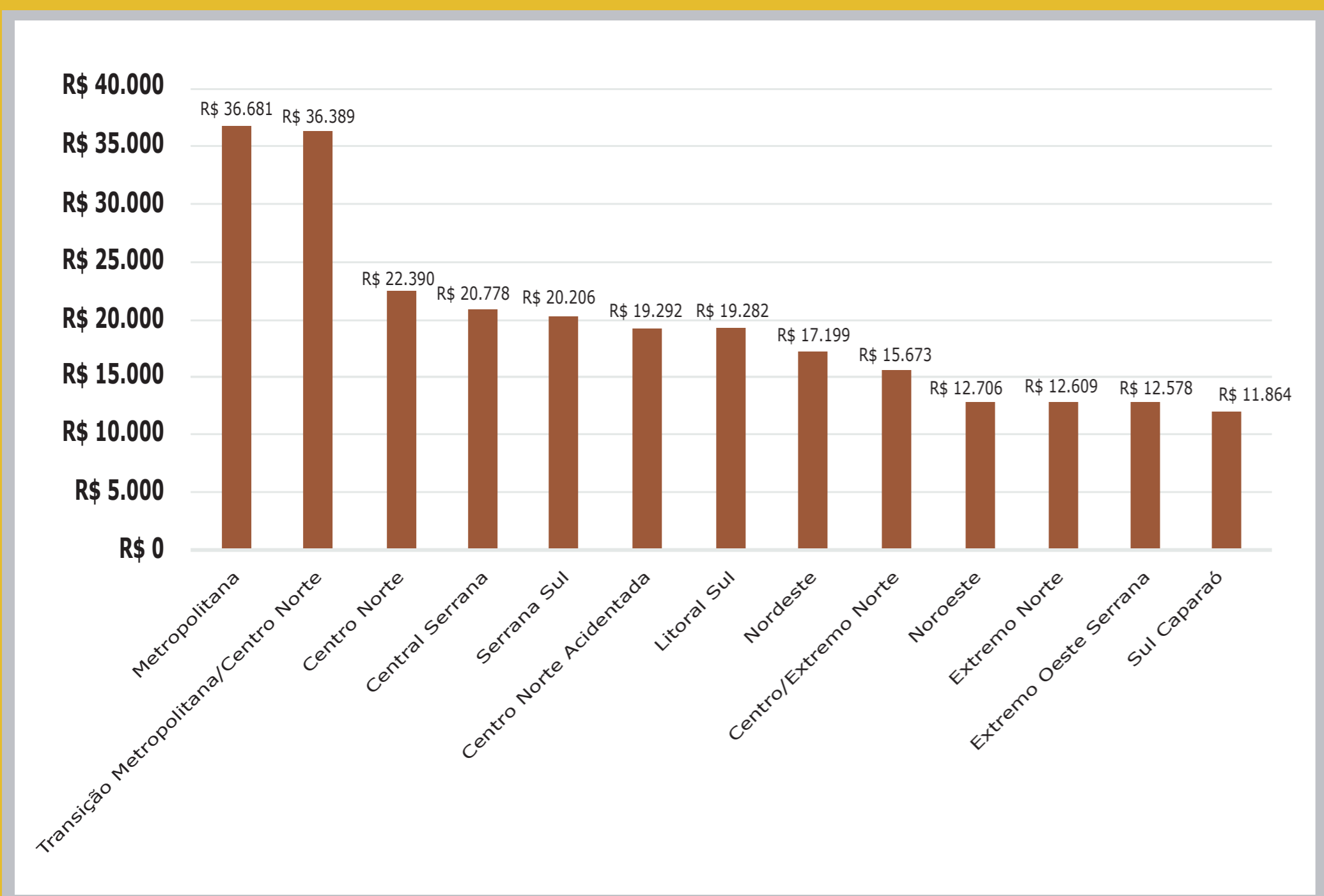


Figura 1: Preços médios de terra nua (ha) no Espírito Santo, de acordo com a Região

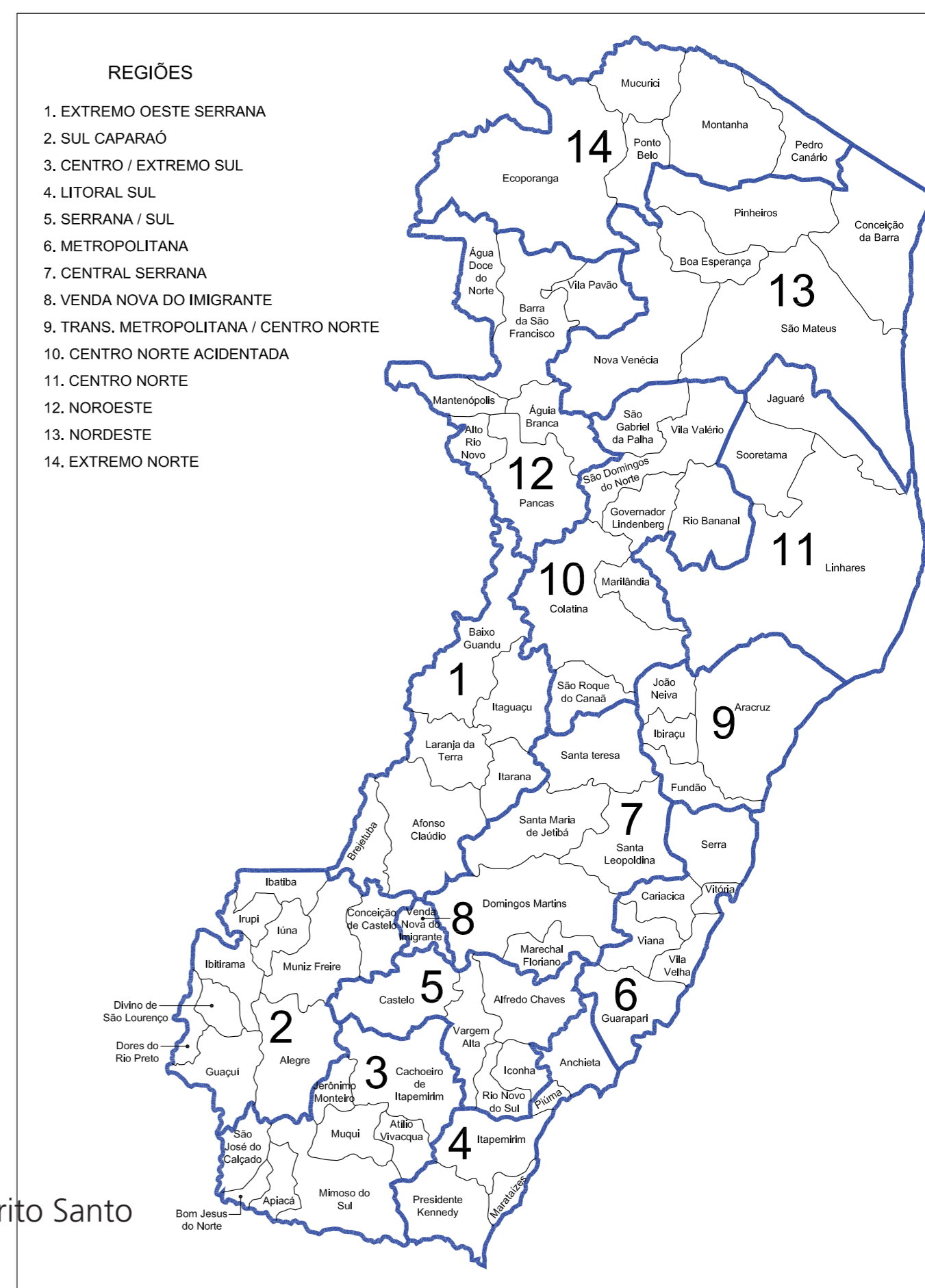


Figura 2 - Mapa de regionalização do estado do Espírito Santo