

Taxa de rentabilidade de imóveis rurais

Marcelo Rossi de Camargo Lima

Eng. Agrônomo



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DIRETA

REALIZAÇÃO IBAPE/SP – ANO 2023

Presidente IBAPE/SP gestão 2022 – 2023

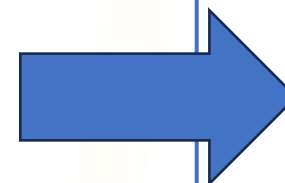
Eng^a Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2022 – 2023

Eng^o Civil Paulo Palmieri Magri

Coordenador Câmara Técnica de Avaliações

Eng^o Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho



<https://www.ibape-sp.org.br/>

Biblioteca digital
Estudos técnicos

EQUIPE TÉCNICA

COORDENADORES DA PUBLICAÇÃO: Eng. Agr. Marcelo Rossi de Camargo Lima, Eng. Agr. Carlos Augusto Arantes.

RELATORES: Eng. Agr. Arthur Guerra Paiva Avelar, Eng. Agr. Breno L. Wrasse.

REVISORES: Eng. Agr. Vera Lúcia Araújo Rodrigues Bezerra, Eng. Agr. Antônio Paulo Ronchi e Eng. Mec. Agnaldo Calvi Benvenho.

COLABORADORES: Eng. Agr. Samarone Rodrigues Teixeira, Eng. Agr. Gabriel B. V. Figueiredo, Eng. Agr. Felipe Rodrigues Chaves Cavalcante, Eng. Agr. Júriann Resende Camilo Ramalho, Eng. Ftal. Cícero Ramos Pereira da Silva.

ABNT NBR 14653-1:2019

Método da Capitalização da Renda

*7.2.4 Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua **renda líquida prevista**, considerando-se cenários viáveis. O método da capitalização da renda **pode** identificar o **valor de mercado**. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.*

Capitalização direta

A capitalização direta é um método utilizado dentro do método da capitalização para **converter** a receita estimada de um ano em **indicação de valor**. Essa conversão é realizada em uma etapa, tanto pela divisão da renda líquida estimada por uma taxa apropriada quanto pela multiplicação daquela por um fator de renda adequado.

$$\text{Valor de mercado} = \frac{\text{Renda Operacional Líquida}}{\text{Taxa de Capitalização Total}}$$

Cartilha IBAPESP (minuta)

Deve-se salientar que o método da renda pode ser aplicado de duas formas distintas:

1) Na utilização de taxas de desconto baseadas na sua rentabilidade, taxa de desfrute, custo médio do capital ponderado ou outras taxas de interesse, que não foram identificadas diretamente no mercado imobiliário, o valor resultante é o valor econômico, conforme definido pela NBR 14.653-1:2019. Referido valor pode ou não se aproximar do efetivo valor de mercado da propriedade, a depender das condições de mercado vigentes;

2) ...

Cartilha IBAPESP (minuta)

Deve-se salientar que o método da renda pode ser aplicado de duas formas distintas:

1) ...

2) Na utilização da taxa de capitalização **identificada no mercado imobiliário**, por exemplo, comparando a renda de cada imóvel, com mesma atividade, com o respectivo valor de mercado, o resultado **tende a se aproximar do valor de mercado**.

Rentabilidade

A rentabilidade de uma propriedade rural **não deve** ser projetada com base apenas nos dados do **corrente ano** sobre receitas e despesas. Em qualquer ano, a produção pode ser extremamente alta, assim como os preços podem ter sido excepcionalmente baixos. **Recomenda-se** o uso de períodos históricos os mais amplos possíveis, mas este procedimento, por si só, não garante a acurácia no cálculo da taxa de rentabilidade.

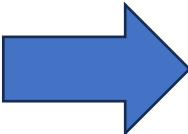
Etapas do método

Estimativa das **rentabilidades** típicas, rotações de culturas, colheitas e preços médios dos produtos agropecuários na região;

Estimativa de **potenciais** aumentos de rentabilidade para a propriedade por administração direta ou arrendamento;

Estimativa e **dedução** das despesas operacionais para encontrar a renda operacional líquida;

Seleção e aplicação de um adequado método e técnica de capitalização;

 Dedução da taxa ou taxas adequadas; 

Executar os cálculos necessários para identificar um valor econômico através do método da capitalização da renda.

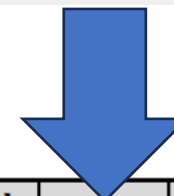
Tipos de imóveis

- a) imóveis explorados pelo proprietário e
- b) imóveis arrendados.

Taxas de capitalização diferentes!

$$\text{Taxa Capitalização Total} = \frac{\text{Receita Operacional Líquida}}{\text{Preço de Venda}}$$

Tabela 18 – taxas de capitalização total



Data	Local		Atividade	Área total (ha)	Área produtiva (ha)	Percentual de área produtiva	Nível de tecnologia*	Estrutura produtiva**	Tipo da informação	Valor do imóvel a vista (R\$)	Renda líquida operacional (R\$)	Taxa (TCT)	Fonte de referência dos custos
jul/21	Cláudia	MT	Soja/milho	450,00	123,00	27%	3	2	Oferta	12.000.000,00	1.281.983,49	10,68%	IMEA
jul/21	Sorriso	MT	Soja/milho	8.230,00	5.040,00	61%	3	3	Oferta	332.262.000,00	52.530.055,20	15,81%	IMEA
jul/21	Vera	MT	Soja/milho	1.440,00	715,00	50%	2	2	Oferta	107.250.000,00	7.452.180,45	6,95%	IMEA
jul/21	Jangada	MT	Soja/milho	1.746,00	1.000,00	57%	2	1	Oferta	66.682.033,49	8.862.630,00	13,29%	IMEA
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	2.251,70	2.251,70	100%	2	1	Venda	115.554.069,96	6.777.617,00	5,87%	BNB
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	4.599,16	2.899,42	63%	2	3	Venda	230.677.696,00	8.727.254,20	3,78%	BNB
nov/20	Riachão das Neves	BA	Soja	1.522,32	903,30	59%	2	1	Venda	41.507.939,81	2.718.933,00	6,55%	BNB
jul/20	Riachão das Neves	BA	Soja	399,90	347,00	87%	2	1	Venda	17.863.573,28	1.044.470,00	5,85%	BNB
jul/20	Riachão das Neves	BA	Soja	401,60	320,00	80%	2	1	Venda	17.939.447,23	963.200,00	5,37%	BNB
jul/21	Marcionilio Souza	BA	Pecuária	219,52	200,00	91%	1	2	Venda	650.000,00	30.658,26	4,72%	Produtor
jul/21	Marcionilio Souza	BA	Pecuária	219,52	200,00	91%	2	2	Avaliação	770.000,00	81.531,91	10,59%	Produtor

Data	Local		Atividade	Área total (ha)	Área produtiva (ha)	Percentual de área produtiva	Nível de tecnologia*	Estrutura produtiva**	Tipo da informação	Valor do imóvel a vista (R\$)	Renda líquida operacional (R\$)	Taxa (TC T)	Fonte de referência dos custos
jul/21	Cláudia	MT	Soja/milho	450,00	123,00	27%	3	2	Oferta	12.000.000,00	1.281.983,49	10,68%	IMEA
jul/21	Sorriso	MT	Soja/milho	8.230,00	5.040,00	61%	3	3	Oferta	332.262.000,00	52.530.055,20	15,81%	IMEA
jul/21	Vera	MT	Soja/milho	1.440,00	715,00	50%	2	2	Oferta	107.250.000,00	7.452.180,45	6,95%	IMEA
jul/21	Jangada	MT	Soja/milho	1.746,00	1.000,00	57%	2	1	Oferta	66.682.033,49	8.862.630,00	13,29%	IMEA
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	2.251,70	2.251,70	100%	2	1	Venda	115.554.069,96	6.777.617,00	5,87%	BNB
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	4.599,16	2.899,42	63%	2	3	Venda	230.677.696,00	8.727.254,20	3,78%	BNB
nov/20	Riachão das Neves	BA	Soja	1.522,32	903,30	59%	2	1	Venda	41.507.939,81	2.718.933,00	6,55%	BNB
jul/20	Riachão das Neves	BA	Soja	399,90	347,00	87%	2	1	Venda	17.863.573,28	1.044.470,00	5,85%	BNB
jul/20	Riachão das Neves	BA	Soja	401,60	320,00	80%	2	1	Venda	17.939.447,23	963.200,00	5,37%	BNB
jul/21	Marcionílio Souza	BA	Pecuária	219,52	200,00	91%	1	2	Venda	650.000,00	30.658,26	4,72%	Produtor
jul/21	Marcionílio Souza	BA	Pecuária	219,52	200,00	91%	2	2	Avaliação	770.000,00	81.531,91	10,59%	Produtor
ag/21	Araci	BA	Sisal	26,00	26,00	100%	2	1	Venda	360.000,00	39.864,28	11,07%	Produtor
fev/21	Araci	BA	Sisal	87,00	80,00	92%	2	1	Venda	800.000,00	121.765,60	15,22%	Produtor
jul/21	Araci	BA	Sisal	17,40	17,00	98%	2	1	Venda	160.000,00	13.443,30	8,40%	Produtor
jan/21	Coronel João Sá	BA	Milho	1.000,00	720,00	72%	2	1	Venda	4.742.121,92	308.160,00	6,50%	BNB
set/21	Caravelas	BA	Cana	168,53	130,00	77%	2	1	Avaliação	3.500.000,00	313.541,28	8,96%	Produtor
set/21	Caravelas	BA	Cana	184,30	142,00	77%	2	1	Avaliação	3.800.000,00	344.607,00	9,07%	Produtor
dez/20	Jucuruçu	BA	Pecuária/Seringueira	2.950,00	2.610,00	88%	2	3	Venda	39.212.619,25	2.880.827,37	7,35%	Produtor
dez/20	Inhambupe	BA	Arrendamento: milho	422,00	350,00	83%	2	1	Venda	6.500.000,00	211.835,75	3,26%	Produtor
dez/20	Inhambupe	BA	Arrendamento: milho	422,00	350,00	83%	2	1	Venda	6.500.000,00	283.237,50	4,36%	BNB
mar/21	Acajutiba	BA	Pecuária	445,00	358,00	80%	1	1	Venda	6.500.000,00	96.645,60	1,49%	Produtor
nov/21	Aporá	BA	Pecuária	43,00	43,00	100%	2	1	Oferta	1.000.000,00	47.695,19	4,77%	Produtor
out/21	Olindina	BA	Pecuária	216,00	129,60	60%	1	2	Venda	1.000.000,00	32.353,41	3,24%	Produtor
jun/21	Crisópolis	BA	Pecuária	142,00	142,00	100%	3	1	Oferta	3.924.000,00	138.953,69	3,54%	Produtor
jun/19	Teixeira de Freitas	BA	Pecuária/café	38,72	38,00	98%	1	2	Venda	1.320.000,00	24.985,37	1,89%	Produtor
dez/21	Santa Cruz Cabrália	BA	Pecuária/café	528,00	286,00	54%	2	3	Avaliação	11.200.000,00	1.423.577,06	12,71%	Conab
dez/21	Acajutiba	BA	Pecuária	124,54	84,00	67%	2	1	Oferta	4.300.000,00	106.907,11	2,49%	Produtor
dez/21	Acajutiba	BA	Milho	124,54	80,00	64%	2	1	Oferta	4.300.000,00	354.505,47	8,24%	BNB
dez/21	Euclides da Cunha	BA	Milho	75,00	75,00	100%	2	1	Venda	1.250.000,00	345.787,50	27,66%	BNB
dez/20	Euclides da Cunha	BA	Milho	151,00	75,00	50%	2	2	Venda	1.000.000,00	46.910,29	4,69%	BNB
dez/21	Euclides da Cunha	BA	Milho	10,30	9,50	92%	2	1	Oferta	340.000,00	43.799,75	12,88%	BNB
dez/21	Euclides da Cunha	BA	Milho	10,00	8,00	80%	2	1	Oferta	247.500,00	36.134,47	14,60%	BNB
fev/22	Iaçu	BA	Pecuária	1.739,00	1.390,00	80%	3	4	Oferta	10.600.000,00	804.049,75	7,59%	BNB
fev/22	Iaçu	BA	Pecuária	1.695,00	1.300,00	77%	3	4	Oferta	13.650.000,00	383.025,08	2,81%	BNB
fev/22	Iaçu	BA	Pecuária	1.130,00	870,00	77%	3	4	Oferta	7.280.000,00	246.934,71	3,39%	BNB
fev/22	Iaçu	BA	Pecuária	1.444,00	860,00	60%	3	4	Avaliação	8.850.000,00	288.173,37	3,26%	BNB
abr/21	Buritizzeiro-MG	MG	Café arábica	2.050,00	970,00	47%	3	4	Oferta	92.331.034,29	11.577.587,64	12,54%	BNB
dez/21	Várzea da Palma	MG	Café arábica	320,00	180,00	56%	3	4	Oferta	11.000.000,00	2.019.415,88	18,36%	BNB
out/21	Pirapora	MG	Cafeicultura	185,60	105,48	57%	3	2	Venda	6.000.000,00	1.385.886,73	23,10%	BNB
out/21	Baixa Grande	BA	Pecuária	1.014,00	710,00	70%	2	3	Venda	6.765.700,00	246.477,54	3,64%	BNB
dez/21	Pintadas	BA	Pecuária	70,00	70,00	100%	2	1	Venda	790.000,00	22.040,72	2,79%	BNB
jun/22	Itaju do Colonia	BA	Pecuária	400,00	320,00	80%	3	1	Oferta	5.000.000,00	322.784,25	6,46%	BNB
abr/22	Boa Vista do Tupim	BA	Pecuária	174,00	174,00	100%	2	2	Oferta	1.000.000,00	12.987,19	1,30%	BNB
abr/22	Iaçu	BA	Pecuária - engorda	1.739,00	1.400,00	81%	3	4	Oferta	10.600.000,00	602.096,92	5,68%	BNB
abr/22	Lamarão	BA	Pecuária Engorda	608,00	425,00	70%	2	2	Oferta	7.000.000,00	167.024,57	2,39%	BNB
abr/22	Lamarão	BA	Pecuária Engorda	287,00	287,00	100%	2	2	Oferta	3.300.000,00	122.115,64	3,70%	BNB
abr/22	Lamarão	BA	Pecuária Engorda	318,00	318,00	100%	2	2	Oferta	3.657.000,00	117.442,34	3,21%	BNB
abr/22	Lamarão	BA	Pecuária Engorda	202,00	200,00	99%		2	Oferta	2.323.000,00	73.202,01	3,15%	BNB

Data	Local	Estado	Atividade	Valor do imóvel a vista (R\$)	Renda líquida operacional (R\$)	Taxa (TCT)	Fonte de dados
jul/21	Claudia	MT	Soja/milho	12.000.000	1.281.983	10,68%	IMEA
jul/21	Sorriso	MT	Soja/milho	332.262.000	52.530.055	15,81%	IMEA
jul/21	Vera	MT	Soja/milho	107.250.000	7.452.180	6,95%	IMEA
jul/21	Jangada	MT	Soja/milho	66.682.033	8.862.630	13,29%	IMEA
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	115.554.070	6.777.617	5,87%	BNB
jul/20	Formosa do Rio Preto	BA	Soja	230.677.696	8.727.254	3,78%	BNB

Data	Local	Estado	Atividade	Valor do imóvel a vista (R\$)	Renda líquida operacional (R\$)	Taxa (TCT)	Fonte de dados
fev/22	laçu	BA	Pecuária	13.650.000	383.025	2,81%	BNB
fev/22	laçu	BA	Pecuária	7.280.000	246.935	3,39%	BNB
fev/22	laçu	BA	Pecuária	8.850.000	288.173	3,26%	BNB
abr/21	Buritizeiro- MG	MG	Café arábica	92.331.034	11.577.588	12,54%	BNB
dez/21	Várzea da Palma	MG	Café arábica	11.000.000	2.019.416	18,36%	BNB
out/21	Pirapora	MG	Cafeicultura	6.000.000	1.385.887	23,10%	BNB
out/21	Baixa Grande	BA	Pecuária	6.765.700	246.478	3,64%	BNB