

Vale a pena investir na compra de um terreno?

Por **Consultório financeiro**

Conseguí acumular R\$ 120 mil na caderneta de poupança e estou pensando no momento em investir na aquisição de um terreno. É um bom negócio? Vale a pena investir em um terreno?

Marcelo Henriques de Brito, CFP:

Sua pergunta não permite inferir se você acumulou recursos já com o objetivo de adquirir um terreno ou se você percebeu que poderia comprar um terreno com o montante acumulado. São situações distintas. Se, por um lado, é recomendável poupar de forma a posteriormente investir ou mesmo gastar, seguindo um objetivo previamente determinado; por outro lado, não faz parte de um planejamento financeiro subitamente refletir sobre o que fazer com um volume acumulado de recursos, embora seja possível avaliar e aproveitar oportunidades de negócios no contexto de uma estratégia coerente de diversificar os investimentos.

Digamos, então, que surgiu uma oportunidade de compra de um terreno e o seu objetivo é ganhar com a revenda. Note que se você fosse, por exemplo, construir uma casa para uso próprio, aspectos financeiros seriam ponderados com outro enfoque.

Independentemente do motivo da aquisição de um ativo, sua postura nunca deve ser "comprar e esquecer". Isso não é possível nem mesmo com terrenos. A propriedade tem que ser vigiada pela ameaça da ocupação ilegal, além de haver gastos com outras providências em terrenos em área urbana, tais como: cuidar da calçada e impedir o depósito de lixo.

Requer um notável trabalho de pesquisa avaliar o preço justo de um terreno. Há impacto no preço de venda de um terreno sua localização, seu tamanho, seu formato, a existência de aclives ou declives e a vizinhança. Cabe observar as condições de saneamento básico, energia elétrica, telecomunicações, comércio, escolas e hospitais na região, além do estado das vias de acesso.

No caso de terrenos em áreas urbanas, é prudente saber a área total edificável, o gabarito máximo de edificações e as atividades permitidas no local. Consulte o plano diretor, o código de obras do município e as exigências para obtenção de habite-se ou alvará. Já na avaliação de imóveis rurais, investigue a capacidade de uso do solo, a legislação sobre a cobertura vegetal e também a disponibilidade de recursos hídricos e de eventuais recursos minerais.

Devido ao impacto sobre o preço de venda, analise com muita atenção as perspectivas de valorização do terreno, o que depende da expansão da malha viária, do desenvolvimento da região e até das expectativas de crescimento econômico do país. Compute ainda a incidência de tributos, inclusive sobre o desejado ganho de capital, mesmo que uma parcela resulte apenas da ocorrência de inflação.

Esteja também ciente de que no momento da venda do terreno pode ser difícil encontrar alguém disposto a pagar à vista o preço justo, observando que pode ser tanto baixa a liquidez do terreno quanto trabalhosa a sua divulgação a possíveis compradores.

Antes de apalavrar a compra de um terreno aparentemente conveniente sob a ótica financeira, verifique a documentação e a situação fiscal, além de contar com a orientação de um tabelião ou de um escrevente autorizado de um Cartório de Notas, tal como se faz na compra de qualquer imóvel.

Segue o alerta de verificar se o terreno tem matrícula no Registro de Imóveis, pois já houve loteamentos de grandes áreas sem aprovação prévia da prefeitura, inclusive desconsiderando o tamanho mínimo permitido para cada terreno. Já no caso de terreno estar localizado em uma área rural, é preciso obter o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) emitido pelo INCRA.

Deve-se estar consciente das implicações decorrentes da aquisição de um terreno. Pense com serenidade na oportunidade apresentada para não se incomodar e, quem sabe, cantarolar com felicidade a música "Casa no Campo", de Zé Rodrix e Tavito: "Eu quero uma casa no campo/ Onde eu possa ficar no tamanho da paz/ E tenha somente a certeza/ Dos limites do corpo e nada mais".

Marcelo Henriques de Brito; é Planejador Financeiro Pessoal e possui a Certificação CFP (Certified Financial Planner) concedida pelo Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros (IBCPF) E-mail: consulta@probatius.com.br

As respostas refletem as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico ou do IBCPF. O jornal e o IBCPF não se responsabilizam pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso destas informações. Perguntas devem ser encaminhadas para: consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br