
LIQUIDEZ, GIRO E RENDA COMO ALTERNATIVA AO PATRIMÔNIO IMOBILIZADO: UMA ANÁLISE CONCEITUAL DO CUSTO DE OPORTUNIDADE E DA CAPACIDADE DE ADAPTAÇÃO

LIQUIDITY, TURNOVER AND INCOME AS AN ALTERNATIVE TO FIXED ASSETS: A CONCEPTUAL ANALYSIS OF OPPORTUNITY COST AND ADAPTIVE CAPACITY

Ainor Francisco Lotério

Engenheiro Agrônomo. Mestre em Gestão de Políticas Públicas. Palestrante, escritor e extensionista rural.
Criador da Agrosafia. Camboriú, Santa Catarina, Brasil.
www.ainor.com.br | www.loterio.com.br | ainorfloterio@gmail.com

RESUMO

O presente paper analisa, em perspectiva conceitual, a hipótese de que a priorização da liquidez, do giro e da geração de renda apresenta vantagens comparativas sobre a acumulação de patrimônio imobilizado improdutivo em contextos econômicos caracterizados por juros elevados e por custos crescentes de manutenção. Adota-se abordagem qualitativa, de natureza teórica e exploratória, fundamentada em revisão bibliográfica no campo das finanças corporativas e da economia, articulada à experiência acumulada em extensão rural, cooperativismo e formação para a sucessão familiar. Discutem-se três eixos analíticos: o custo de oportunidade do capital estagnado, o peso das despesas recorrentes incidentes sobre bens de raiz e a capacidade de adaptação conferida pelo capital em circulação. Verifica-se que a rentabilidade líquida do ativo imobilizado tende a ser superestimada quando calculada apenas pela valorização nominal, sem que sejam computados tributos, conservação, depreciação e períodos de ociosidade. Constata-se, ainda, que a rigidez patrimonial produz efeitos que extrapolam a dimensão financeira, ao restringir a mobilidade decisória do proprietário e ao dificultar processos sucessórios. Conclui-se que o critério pertinente à avaliação de um ativo não reside em sua natureza, e sim em sua capacidade efetiva de gerar fluxo, recomendando-se composição patrimonial equilibrada, ajustada ao perfil de risco e ao estágio de vida do investidor.

Palavras-chave: Liquidez. Custo de oportunidade. Patrimônio imobilizado. Gestão financeira. Sucessão patrimonial.

ABSTRACT

This paper examines, from a conceptual perspective, the hypothesis that prioritizing liquidity, capital turnover and income generation offers comparative advantages over the accumulation of unproductive fixed assets in economic contexts marked by high interest rates and rising maintenance costs. A qualitative, theoretical and exploratory approach is adopted, grounded in a bibliographic review of corporate finance and economics and articulated with accumulated experience in rural extension, cooperativism and family succession education. Three analytical axes are discussed: the opportunity cost of idle capital, the burden of recurring expenses levied on real estate, and the adaptive capacity granted by circulating capital. It is observed that the net profitability of fixed assets tends to be overestimated when measured solely by nominal appreciation. It is concluded that the relevant criterion for assessing an asset lies not in its nature, but in its effective capacity to generate cash flow.

Keywords: Liquidity. Opportunity cost. Fixed assets. Financial management. Estate succession.

1 INTRODUÇÃO

A cultura patrimonial brasileira consolidou, ao longo de sucessivas gerações, a convicção de que a segurança financeira reside na propriedade de bens de raiz. Tal representação social foi construída em contextos de instabilidade monetária, de corrosão inflacionária da poupança e de escassez de alternativas confiáveis de aplicação, condições nas quais a terra e a edificação cumpriram, com efetividade, função de reserva de valor. Não se trata, portanto, de crença infundada, mas de resposta historicamente racional a um ambiente econômico determinado.

Ocorre que as condições que sustentaram essa racionalidade foram alteradas. Em cenários marcados por juros elevados, por ampliação do acesso a instrumentos financeiros de alta liquidez e por elevação continuada dos custos de conservação, o capital mantido em repouso deixou de ser financeiramente neutro. O que anteriormente representava proteção passou a comportar ônus mensurável, ainda que frequentemente invisível ao proprietário.

Este paper tem por objetivo analisar, em perspectiva conceitual, a proposição segundo a qual a liquidez, o giro e a geração de renda superam, em termos de eficiência econômica e de liberdade decisória, a rigidez do patrimônio imobilizado improdutivo. Justifica-se a investigação pela recorrência do tema em processos de sucessão familiar, de planejamento da aposentadoria e de estruturação de empreendimentos rurais e cooperativos, âmbitos nos quais decisões patrimoniais equivocadas comprometem gerações inteiras.

Quanto à metodologia, adota-se abordagem qualitativa, de natureza teórica e exploratória, operacionalizada por revisão bibliográfica em obras clássicas e contemporâneas de economia e de finanças, complementada pela sistematização de reflexões publicadas nos portais www.ainor.com.br e www.loterio.com.br. Optou-se deliberadamente por não incorporar indicadores conjunturais, uma vez que a intenção reside na formulação de critérios de julgamento duradouros, e não na descrição de um estado transitório do mercado.

2 REFERENCIAL CONCEITUAL

2.1 A preferência pela liquidez

A liquidez foi incorporada ao pensamento econômico como categoria central a partir da formulação keynesiana, segundo a qual os agentes atribuem valor específico à posse de recursos prontamente conversíveis, valor esse que independe do rendimento nominal do ativo (KEYNES, 1996). A preferência pela liquidez expressa, nessa acepção, a disposição de renunciar a parcela de retorno em troca de mobilidade, isto é, da faculdade de reposicionar recursos diante de circunstâncias imprevistas.

No plano da gestão financeira aplicada, a liquidez é definida como a aptidão de um ativo para converter-se em meio de pagamento com rapidez e sem perda relevante de valor (GITMAN, 2010). Depreende-se dessa definição que a solidez de um bem não se confunde com sua liquidez: um ativo pode ser simultaneamente sólido e lento, condição que se revela problemática justamente nos momentos em que a conversão se faz necessária.

2.2 O custo de oportunidade do capital estagnado

O custo de oportunidade constitui a mais discreta das despesas, pois não se materializa em documento de cobrança nem em lançamento contábil ordinário. Manifesta-se exclusivamente na comparação entre a alternativa adotada e aquela que foi preterida (ASSAF NETO, 2014). Ao ser mantido em ativo improdutivo, o capital deixa de auferir a remuneração que obteria em aplicação de risco equivalente, e essa renúncia acumula-se silenciosamente ao longo do tempo.

A avaliação consistente de qualquer ativo, conforme sustenta Damodaran (2010), decorre dos fluxos de caixa que ele é capaz de gerar, descontados a valor presente, e não de seu preço de aquisição ou de sua expressão simbólica. Sob tal critério, o bem que nada produz enquanto permanece sob a guarda do proprietário aproxima-se, do ponto de vista econômico, de um passivo, ainda que figure no ativo do balanço.

3 O PESO ECONÔMICO DO PATRIMÔNIO IMOBILIZADO

O bem de raiz mantido sem destinação produtiva não permanece em estado de neutralidade. Consome recursos de modo contínuo, mediante tributos periódicos, taxas condominiais, seguros, reformas de conservação e a erosão progressiva decorrente da depreciação física e funcional. Acrescentem-se os períodos de ociosidade locatícia, os custos de intermediação e as despesas processuais eventualmente associadas à posse. O patrimônio que não gera fluxo, em síntese, cobra pelo direito de existir.

Disso resulta que a rentabilidade líquida de bens imóveis é sistematicamente superestimada quando calculada apenas pela variação nominal de preço. O cômputo honesto exige que sejam deduzidos todos os desembolsos de manutenção, os tributos incidentes sobre a propriedade e sobre a eventual transmissão, bem como o custo de oportunidade do capital ali retido. Efetuada a dedução, a diferença entre o retorno percebido e o retorno real revela-se, com frequência, expressiva.

Cabe registrar que a valorização de longo prazo do patrimônio, quando dissociada da geração de renda corrente, tende a beneficiar de maneira desigual os detentores de estoques já consolidados, em detrimento de quem depende do rendimento do próprio trabalho para constituir patrimônio (PIKETTY, 2014). A observação reforça a pertinência de que os patrimônios em formação privilegiem instrumentos capazes de produzir fluxo, e não apenas de acumular valor nominal.

4 GIRO, RENDA E CAPACIDADE DE ADAPTAÇÃO

O giro do capital constitui o elemento que mantém o patrimônio economicamente vivo. Fontes de renda ativas, empreendimentos em operação e aplicações passíveis de reposicionamento conferem ao conjunto dos bens uma qualidade que a edificação parada não possui, qual seja, a capacidade de adaptação. A dinâmica econômica contemporânea, caracterizada pela aceleração das transformações e pela dissolução de estruturas antes tidas por permanentes (BAUMAN, 2001), premia os agentes aptos a alterar posição sem sofrer perdas desproporcionais.

Não se confunde tal postura com especulação ou com ansiedade financeira. Trata-se do reconhecimento de que o capital em movimento cumpre função produtiva, na medida em que

financia iniciativas, sustenta atividades e viabiliza combinações novas de recursos, conforme já demonstrado na teoria do desenvolvimento econômico formulada por Schumpeter (1997). O capital retido, ao contrário, permanece à margem desse processo.

Convém observar que a preferência pelo imóvel parado nem sempre decorre de cálculo econômico. Frequentemente resulta de vieses cognitivos amplamente descritos, entre os quais a aversão à perda e o apego ao que já se possui, que conduzem à supervalorização do bem detido e à subestimação de alternativas menos familiares (KAHNEMAN, 2012). A decisão patrimonial, nesse sentido, exige exame das próprias motivações, e não apenas dos números.

5 DIMENSÕES HUMANA, FAMILIAR E SUCESSÓRIA

A rigidez patrimonial produz efeitos que transcendem a esfera financeira. O patrimônio excessivamente imobilizado tende a imobilizar igualmente o seu detentor, vinculando-o a rotinas de zeladoria, a preocupações permanentes de conservação e a uma localização geográfica que pode deixar de corresponder aos seus projetos de vida. Compreendida a riqueza como ampliação das liberdades substantivas do indivíduo (SEN, 2000), o bem que restringe escolhas cumpre função inversa àquela que dele se esperava.

No âmbito sucessório, a questão adquire contornos ainda mais evidentes. Bens indivisíveis adiam decisões, geram impasses entre herdeiros e convertem a herança em objeto de litígio, sobretudo quando ausente o planejamento prévio. A experiência acumulada em processos de sucessão familiar, notadamente no meio rural e no ambiente cooperativo, evidencia que a transferência de bens desprovida de preparação relacional e de liquidez suficiente para compensações tende a fragilizar vínculos familiares (LOTÉRIO, [s. d.]a).

Impõe-se, ademais, distinguir herança de legado. A primeira consiste na transmissão de bens; o segundo, na transmissão de princípios, competências e sentido. O patrimônio verdadeiramente duradouro de uma família não se restringe às escrituras que ela registra, mas abrange os valores que consegue perpetuar (LOTÉRIO, [s. d.]b). Sob essa perspectiva, a liquidez presta serviço adicional, ao permitir que a partilha ocorra sem a fragmentação de unidades produtivas e sem o desmonte daquilo que sustenta a atividade familiar.

Convém ressaltar, por fim, que o planejamento da maturidade e da aposentadoria requer previsibilidade de renda, e não apenas acúmulo de bens. A qualidade de vida na longevidade depende, em larga medida, da existência de fluxo regular capaz de custear autonomia, saúde e convivência (LOTÉRIO, [s. d.]c). Patrimônio elevado acompanhado de liquidez insuficiente configura situação recorrente e socialmente onerosa.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida permite sustentar que a hipótese inicial se confirma em suas linhas essenciais. A priorização da liquidez, do giro e da renda mostra-se coerente em ambientes de juros elevados e de custos crescentes de manutenção, dado que o capital imobilizado improdutivo combina desembolsos recorrentes com renúncia de rendimento.

Cumprе esclarecer, entretanto, que a conclusão não implica desqualificação do bem de raiz. O imóvel permanece instrumento legítimo de proteção, de moradia, de produção e de renda sempre que efetivamente gere fluxo. A terra cultivada, o galpão locado e o ponto comercial em

operação cumprem função econômica plena. O problema não reside na natureza do ativo, mas em sua condição de inércia, mantida por hábito, por apego ou por receio de administrar alternativas menos conhecidas.

Propõe-se, como critério prático de avaliação, a substituição da pergunta relativa ao que o bem vale pela pergunta relativa ao que o bem produz enquanto permanece sob a guarda do proprietário. Recomenda-se, igualmente, composição patrimonial equilibrada, ajustada ao perfil de risco, ao estágio de vida e aos objetivos familiares, admitindo-se maior estabilidade nos patrimônios consolidados e maior mobilidade naqueles em formação.

Conclui-se que a riqueza não se define pelo que se acumula e se guarda, mas pelo que circula, sustenta e amplia a capacidade de escolher. O capital que se move trabalha em favor de quem o detém; o capital que apenas pesa produz o efeito contrário, e cobra por isso de modo continuado. Sugere-se, para investigações futuras, o exame empírico da composição patrimonial de famílias rurais e de associados de cooperativas, com atenção especial aos desfechos sucessórios.

REFERÊNCIAS

- ASSAF NETO, Alexandre. **Finanças corporativas e valor**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2014.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6028**: informação e documentação: resumo, resenha e resenha: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2023.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.
- BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.
- BREALEY, Richard A.; MYERS, Stewart C.; ALLEN, Franklin. **Princípios de finanças corporativas**. 12. ed. Porto Alegre: AMGH, 2018.
- DAMODARAN, Aswath. **Avaliação de investimentos**: ferramentas e técnicas para a determinação do valor de qualquer ativo. 2. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2010.
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.
- KAHNEMAN, Daniel. **Rápido e devagar**: duas formas de pensar. Rio de Janeiro: Objetiva, 2012.
- KEYNES, John Maynard. **A teoria geral do emprego, do juro e da moeda**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.
- LOTÉRIO, Aínor Francisco. **Cooperativismo e família**: passando o bastão, motivando a sucessão. [s. d.]. Disponível em: www.loterio.com.br.
- LOTÉRIO, Aínor Francisco. **De herança a legado**: a verdadeira jornada do empreendedor. [s. d.]. Disponível em: www.loterio.com.br.

LOTÉRIO, Aínor Francisco. **Alegria de viver e sabedoria de envelhecer**. [s. d.].c. Disponível em: www.ainor.com.br.

LOTÉRIO, Aínor Francisco. **Família, meu maior patrimônio**. [s. d.].d. Disponível em: www.ainor.com.br.

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

SCHUMPETER, Joseph Alois. **Teoria do desenvolvimento econômico**: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico. São Paulo: Nova Cultural, 1997.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2000.

SOBRE O AUTOR

Aínor Francisco Lotério é engenheiro agrônomo, filósofo, palestrante e escritor, mestre em Gestão de Políticas Públicas. Criador da Agrosófia, atuou por quatro décadas em extensão rural, gestão pública e consultoria a cooperativas. É autor de obras sobre educação familiar, cooperativismo e espiritualidade, e ministra palestras nos eixos de motivação, cooperativismo, comunicação, longevidade e Agrosófia. Portais: www.ainor.com.br e www.loterio.com.br. Contato: ainorfloterio@gmail.com.