



Direitos sobre Imóveis

Eduardo Rottmann

Eng. Civil, M.Sc., Membro Titular do IBAPE/SP, FRICS



RICS



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



Objetivo

- Circunscrever os conceitos das IVS 2011 aos trabalhos focados em imóveis.
- Apresentar comentários sobre situações freqüentes.
- Comentários específicos sobre imóveis tombados.



Conteúdo

- **Norma**
 - Alcance do trabalho
 - Implementação
 - Relatório
 - Data de entrada em vigor
- **Comentários**
 - Tipos de direitos sobre imóveis
 - Hierarquia de direitos
 - Aluguel
 - Abordagens de avaliação
- **Anexo**
 - Imóveis históricos





Norma

- Obedecem-se aos princípios contidos nas Normas Gerais, aplicáveis a avaliações de direitos sobre imóveis.
- Tais direitos podem caracterizar ativos ou passivos.





Alcance do trabalho (IVS 101)

- Conforme parágrafo 2(d):
 - Descrição do direito sobre o imóvel a ser avaliado.
 - Identificação de *direitos superiores ou subordinados* que afetem o direito a ser avaliado.





Alcance do trabalho (IVS 101)

- Requisitos sobre extensão da investigação e natureza e confiabilidade das fontes (par. 2(g) e (h)):
- Comprovação dos direitos imobiliários envolvidos;
 - Extensão da inspeção;
 - Responsabilidade por informações sobre o local e áreas construídas;
 - Responsabilidade por confirmar a especificação e condições de quaisquer construções;
 - Extensão da pesquisa sobre a natureza, especificação e adequação de serviços;
 - A existência de informações sobre as condições do solo e das fundações;
 - Responsabilidade pela identificação de riscos ambientais atuais e potenciais.



Alcance do trabalho (IVS 101)

- Premissas especiais (par. 2(i)), para a data de avaliação:
 - Ocorrência de alteração física (por ex., nova edificação);
 - Alteração do estado da propriedade (por ex., locação ou desocupação).



Implementação (IVS 102) e Relatório (IVS 103)

- Sem requisitos especiais, exceto incluir no relatório as informações indicadas no “alcance do trabalho” (IVS 101), acima.
- Data de entrada em vigor: 01/01/2012



Comentários

- Tipos básicos de direitos sobre propriedades:
 - Direito superior: posse e controle (domínio) pelo proprietário.
 - Direito subordinado: posse e controle exclusivos pelo detentor, por prazo determinado (ex. locação).
 - Direito de uso: sem posse e controle exclusivos pelo detentor (ex. direito de passagem).



Comentários

- Direitos sobre propriedades:
 - Podem ser conjuntos (compartilhamento comum) ou solidários (com proporções definidas à cada parte – ex. condomínio).



Comentários

➤ Conceitos importantes:

- **IMOBILIDADE**



**Transação transfere
direitos sobre o bem,
não o bem em si**

- **VALOR**



**Associado ao direito sobre
a propriedade, não à
propriedade física**





Hierarquia de Direitos

- Não mutuamente exclusivos;
- Um direito superior pode estar sujeito a um ou mais direitos subordinados;
 - Ex. contratos de locação; locação principal (totalidade dos direitos) e sublocações.
 - Ex. restrições impostas por proprietários anteriores ou por legislação.
 - Ex. direito de uso – perpétuo ou por prazo definido/condições contratuais de pagamento ou outras.



Hierarquia de Direitos

- Na avaliação de direitos sobre imóveis, necessário considerar os direitos dos diversos *stakeholders*;
- A soma dos vários direitos envolvidos com frequência difere do valor do direito superior desonerado.





Aluguel

- Para um direito superior, considerar *aluguel contratual* x *aluguel de mercado*;
- Aluguel de mercado – definição similar a de valor de mercado, aplicada à locação;
- Aluguel contratual – conforme benefícios e obrigações pactuadas.





Abordagens de avaliação

➤ Três abordagens clássicas IVS:

- Mercado;
- Renda;
- Custo.





Abordagem de mercado

- Por comparação de preços, segundo unidades-padrão no mercado analisado, considerando diversos fatores, como:
 - Diferenças entre os direitos sobre o avaliando e o comparativo;
 - Localizações;
 - Qualidades de terra e especificações das edificações.
 - Uso e zoneamento;
 - Circunstâncias de obtenção do preço e base de valor requerida.



Abordagem de renda

- Valor baseado em renda real ou estimada, segundo diversos métodos, que é ou poderia ser gerada pelo proprietário do direito:
 - Propriedade para investimento: pela renda do aluguel;
 - Propriedade ocupada pelo proprietário: pelo aluguel presumido, eventualmente economizado.
 - Propriedade adequada a uso comercial específico: pela receita proporcionada ao proprietário, advinda da atividade (“método de lucros”).



Abordagem de renda

➤ Métodos:

- Capitalização simples (fluxo de caixa constante) – “yield” / “retorno pelo risco total”;
- Modelos de fluxo de caixa descontados (receitas variáveis, análise de risco mais elaborada);





Abordagem de renda

- Taxa de retorno ou desconto:
 - Foco no proprietário específico (retorno esperado, ou WACC);
 - Foco no mercado:
 - Observada;
 - Composição a partir da taxa livre de risco.
- Valores correntes, ou com consideração de inflação/deflação.



Abordagem de custo

- Em geral, **Método do Custo de Reposição Depreciado**;
- Aplicável *quando não há transações de propriedades similares, ou não é possível identificar uma renda real ou ideal para o direito sobre o imóvel* (em geral, propriedades especializadas);
- **Custo de Reposição**: custo da “propriedade moderna equivalente” (a réplica é exceção, para casos particulares de mesma utilidade econômica), incluindo terra, infraestrutura, custos de projeto e financiamento;
- **Ajuste pela obsolescência**, considerando a condição física e a utilidade econômica da propriedade avalianda, comparada à “moderna equivalente”.



Propriedades históricas

- Definições e importância;
- Especificidades:
 - Custos de restauração e manutenção diferenciados;
 - Gravames e restrições legais e contratuais decorrentes;
 - Limitações tecnológicas .
- Impactos sobre as abordagens tradicionais de avaliação.



Muito obrigado!

Eng. Eduardo Rottmann

eduardo.rottmann@contactoconsultores.com.br



RICS



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia