

PALESTRA



POLÊMICA NA DATA BASE DA AVALIAÇÃO

Frederico Correia Lima Coelho

- Engenheiro Civil e Eletricista
- Certificado em Engenharia de Avaliações AAA
- Presidente Conselho Consultivo IBAPE Nacional
- Secretário de Normas Técnicas - UPAV

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

A ORIGEM DO PROBLEMA

OS PROCESSOS, SEJAM ADMINISTRATIVOS, ARBITRAIS OU JUDICIAIS, GERALMENTE, OCORREM POSTERIORMENTE A DATA DE REFERÊNCIA NA QUAL BUSCA-SE DEFINIR O VALOR.

EM ALGUNS CASOS A DATA DE REFERÊNCIA PODE SER PREPONDERANTE NA DETERMINAÇÃO DO VALOR, PRINCIPALMENTE EM MERCADOS MUITO AQUECIDOS OU MUITO RECESSIVOS.





ITENS NORMATIVOS SOBRE A DATA

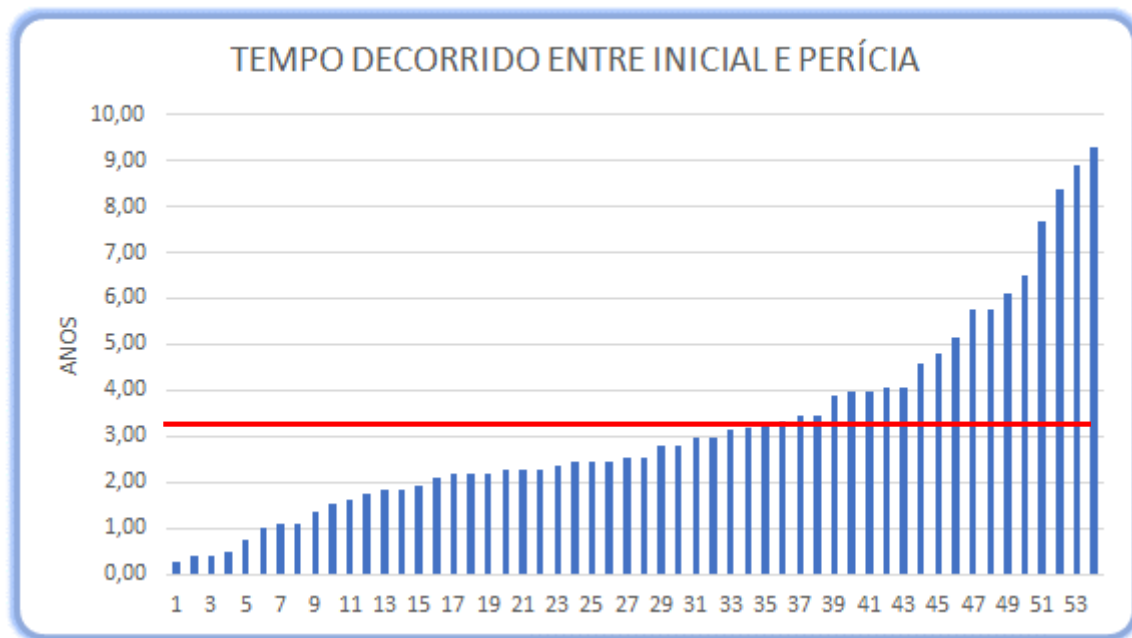
- NBR 14.653-1:2019

Na fase de coleta de dados convém: “buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.”

Na desapropriação: “O contratante ou o solicitante da avaliação deve esclarecer previamente à elaboração do laudo a data de referência da avaliação.”



HISTÓRICO DE PRAZOS (RENOVATÓRIA E REVISIONAL DE ALUGUEL)



AMOSTRA	QUANT.
PROCESSOS	54
MUNICÍPIOS	29
ESTADOS	6

DESCRIÇÃO	QUANT.
MÉDIA	3,19
MEDIANA	2,53
DESVIO PADRÃO	2,12



O FATO

HÁ NECESSIDADE DE DEFINIÇÃO, POR PARTE DO PERITO E ASSISTENTES, DE VALORES EM DATAS BASES DIVERSAS QUE PODEM ESTAR EXPRESSAS NA QUESITAÇÃO DAS PARTES

NÃO SE VÊ COM FREQUÊNCIA A IMPUGNAÇÃO DE QUESITOS IMPERTINENTES POR PARTE DOS JUÍZES



OS PROBLEMAS DECORRENTES

NA DESAPROPRIAÇÃO

O Órgão expropriante determina o seu custo baseado no mercado existente no momento anterior a efetiva imissão na posse e considera aquele determinado custo para análise de viabilidade do empreendimento

A determinação do valor de mercado em uma data posterior a divulgação ou início do empreendimento implica em alterações de mercado direta ou indiretamente relacionados com a obra em si ou do mercado imobiliário como um todo.



O expropriado que não concorda com o valor, poderá retirar até 80% deste e continuar a discussão inicial. Tal condição não permite que o mesmo receba de forma prévia e em dinheiro.

Se considerada uma data posterior, dependendo do comportamento do mercado qualquer das partes, expropriado ou expropriante podem ser “prejudicados”.



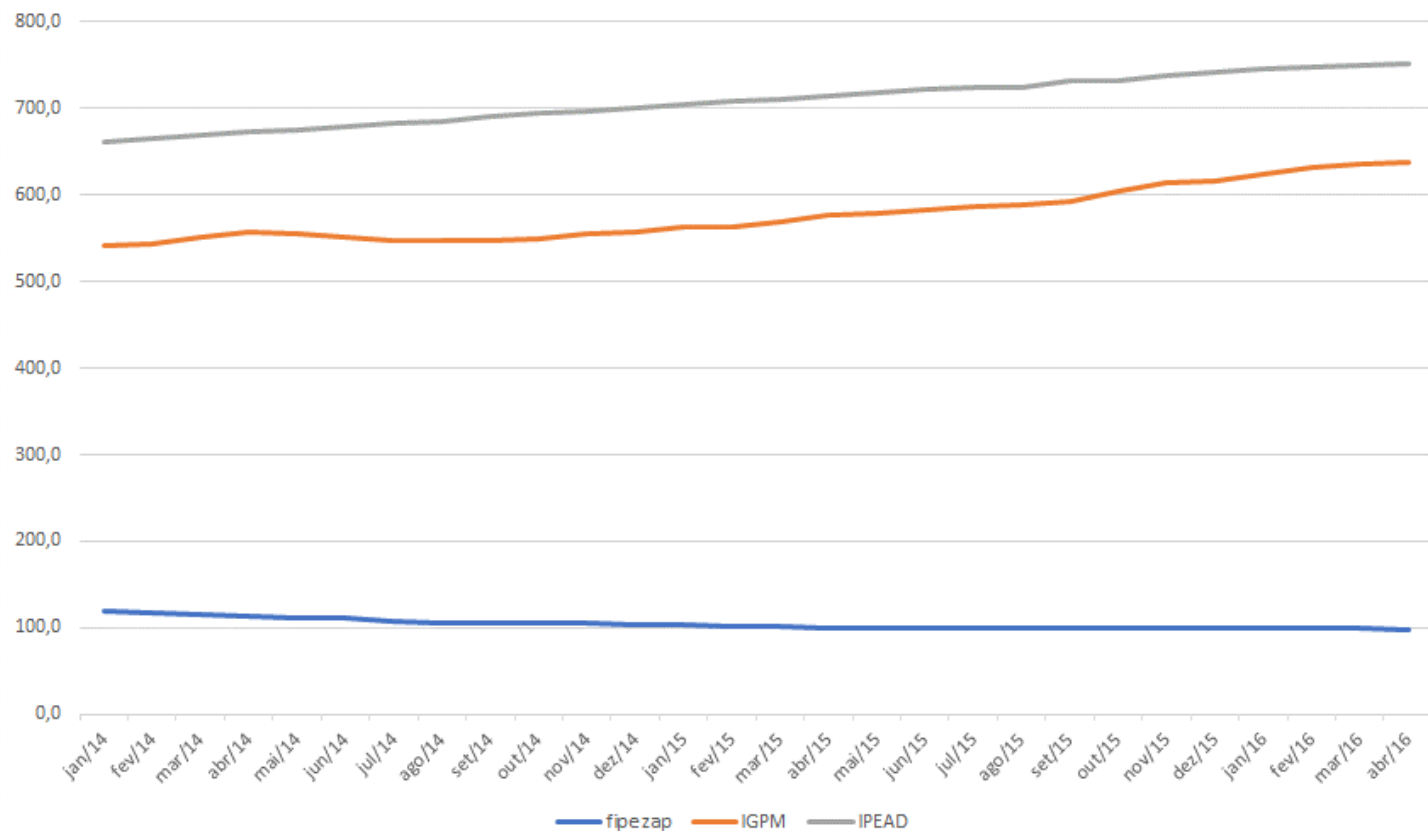
DA UTILIZAÇÃO DE ÍNDICES

APRESENTAMOS A SEGUIR UM COMPARATIVO ENTRE TRÊS ÍNDICES:

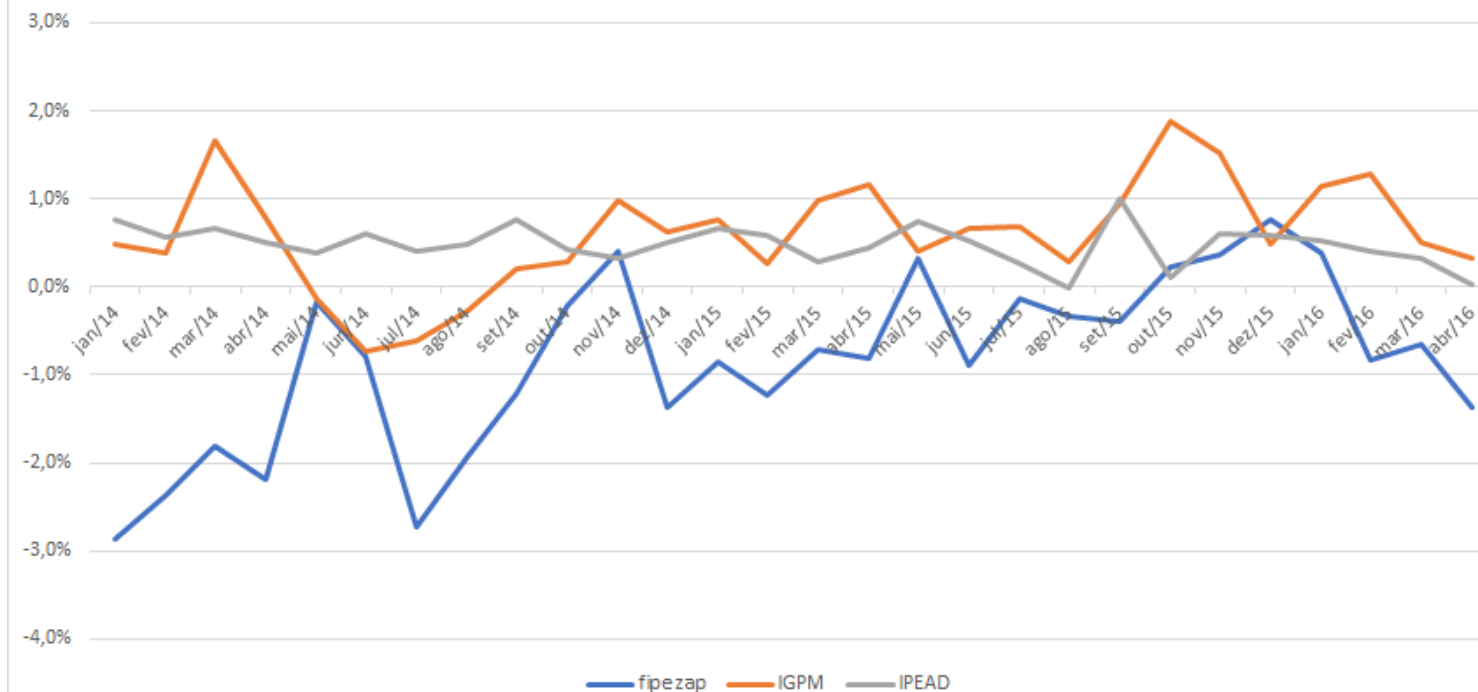
- FIPE ZAP
- IGP-M
- IPEAD



VARIAÇÃO DOS ÍNDICES - BELO HORIZONTE - ALUGUEL - COMERCIAL



VARIAÇÃO PERCENTUAL MENSAL DE ÍNDICES



ANO	FIPE ZAP	IGPM	IPEAD
jan/14	-2,9%	0,5%	0,8%
fev/14	-2,4%	0,4%	0,6%
mar/14	-1,8%	1,7%	0,7%
abr/14	-2,2%	0,8%	0,5%
mai/14	-0,2%	-0,1%	0,4%
jun/14	-0,8%	-0,7%	0,6%
jul/14	-2,7%	-0,6%	0,4%
ago/14	-1,9%	-0,3%	0,5%
set/14	-1,2%	0,2%	0,8%
out/14	-0,2%	0,3%	0,4%
nov/14	0,4%	1,0%	0,3%
dez/14	-1,4%	0,6%	0,5%
jan/15	-0,9%	0,8%	0,7%
fev/15	-1,2%	0,3%	0,6%
mar/15	-0,7%	1,0%	0,3%
abr/15	-0,8%	1,2%	0,5%
mai/15	0,3%	0,4%	0,8%
jun/15	-0,9%	0,7%	0,5%
jul/15	-0,1%	0,7%	0,3%
ago/15	-0,3%	0,3%	0,0%
set/15	-0,4%	1,0%	1,0%
out/15	0,2%	1,9%	0,1%
nov/15	0,4%	1,5%	0,6%
dez/15	0,8%	0,5%	0,6%
jan/16	0,4%	1,1%	0,5%
fev/16	-0,8%	1,3%	0,4%
mar/16	-0,7%	0,5%	0,3%
abr/16	-1,4%	0,3%	0,0%



BASE DE CÁLCULO (ÍNDICES)

Devido às suas características, o **IGP** funciona também como um indicador mensal do nível de atividade econômica no Brasil. Ele é calculado através da aferição de 3 índices específicos de inflação, aos quais são determinados os seguintes pesos:

- 60% para o IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo);
- 30% para o IPC (Índice de Preços ao Consumidor);
- 10% para o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção).

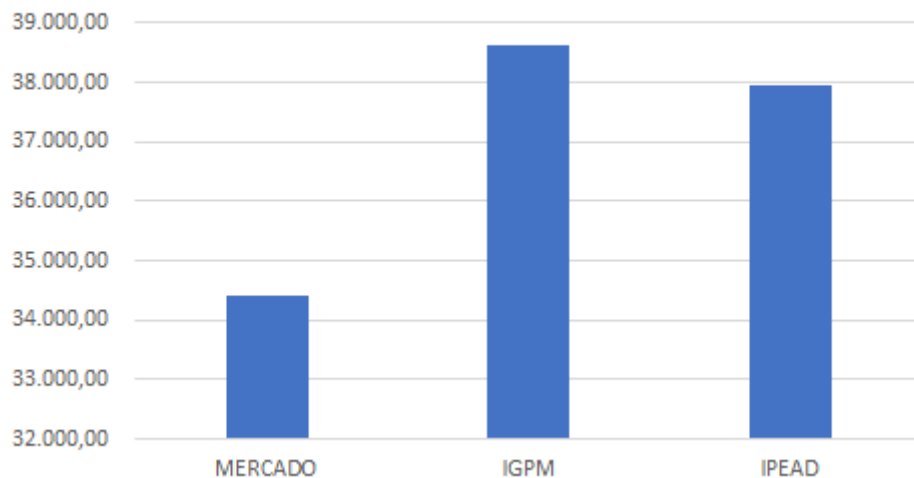
<https://www.parmais.com.br/blog/o-que-e-igpm/>



ESTUDOS DE CASO

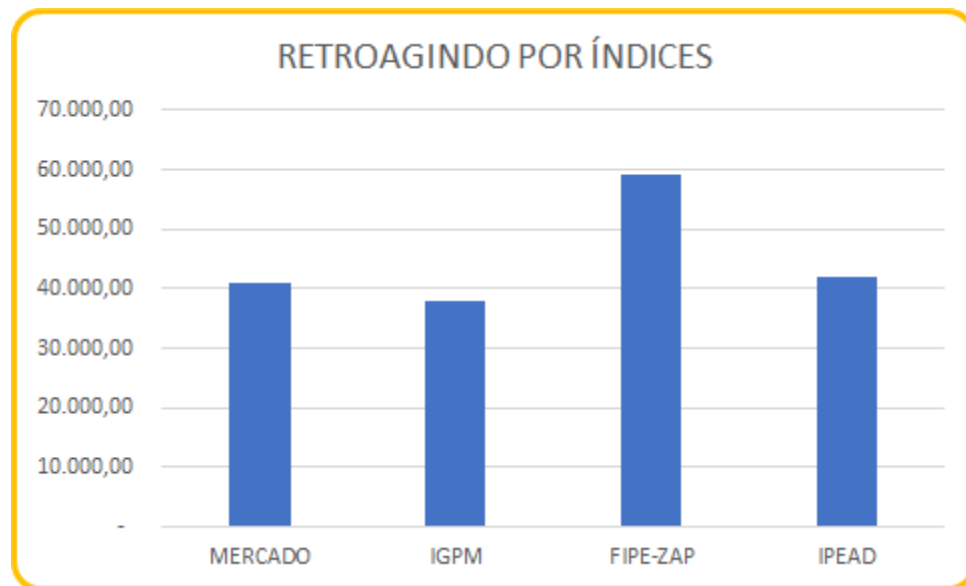
EXEMPLO 1	VALOR	DIFERENÇA
abr/14	42.400,00	
nov/12		
MERCADO	34.400,00	
IGPM	38.618,50	12%
IPEAD	37.943,61	10%
LOJA - JUIZ DE FORA/MG		

RETROAGINDO POR ÍNDICES



ESTUDOS DE CASO

EXEMPLO 2	VALOR	DIFERENÇA
nov/18	49.500,00	
out/14		
MERCADO	41.000,00	
IGPM	38.026,28	-7%
FIPE-ZAP	59.354,69	45%
IPEAD	42.165,27	11%
LOJA - CONTAGEM/MG		



CONSTATAÇÕES NOS ESTUDOS DE CASO

- HÁ VARIAÇÕES IMPORTANTES ENTRE ÍNDICES QUE MEDEM GRANDEZAS SIMILARES
- TENDÊNCIAS DE MERCADOS ESPECÍFICOS PODEM SER DIFERENTES DA MÉDIA VERIFICADA NOS ÍNDICES



OBRIGADO !

frederico@correialimaengenharia.com.br

