

A AUTÔNOMIA DO AVALIADOR NA ADOÇÃO DO MÉTODO ADEQUADO NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.

RESUMO

Dentre os principais aspectos a se considerar na elaboração de um trabalho de avaliação imobiliária, a escolha da metodologia adequada ao caso em estudo é ponto fundamental. Apesar de uma grande discussão acerca das particularidades de cada metodologia, é imprescindível que o profissional avaliador possua autonomia para que, tecnicamente embasado, possa adotar a metodologia que apresente melhor aderência e poder de explicação para justificar o valor de avaliação de determinado bem. O presente trabalho elucida um estudo de caso de avaliação de um empreendimento com tipologia atípica, em que se confronta a exigência da adoção de metodologia comparativa de dados pela entidade contratante. O trabalho buscou demonstrar que, apesar da exigência da instituição financeira contratante por determinada metodologia, o avaliador deve ter autonomia para adotar a metodologia que, em acordo com as normas técnicas, apresente o melhor poder de explicar o valor de avaliação do bem objeto de seu trabalho.

Palavras-chave: Avaliação, método comparativo, método evolutivo.

THE APPRAISAL AUTONOMY IN ADOPTING THE APPROPRIATE METHOD IN REAL ESTATE VALUATION.

ABSTRACT

Among the main aspects to be considered in the preparation of a real estate valuation work, the choice of the appropriate methodology for the case under study is a fundamental point. Despite a great deal of discussion about the particularities of each methodology, it is imperative that the professional appraiser has autonomy so that, technically grounded, he can adopt the methodology that presents the best adherence and explanatory power to justify the appraisal value of a given asset. The present work elucidates a case study of the evaluation of an enterprise with an atypical typology, in which the requirement for the adoption of a comparative data methodology by the contracting entity is confronted. The work sought to demonstrate that, despite the requirement of the contracting financial institution for a certain methodology, the appraiser must have autonomy to adopt the methodology that, in accordance with the technical standards, presents the best power to explain the appraised value in his work.

Key-words: Valuation, comparative method, evolutionary method.

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

1. INTRODUÇÃO

A atividade de avaliação imobiliária se trata de uma atividade técnica que, por sua natureza, apresenta diversas particularidades que necessitam da análise minuciosa do profissional que a executa, de acordo com o caso em estudo. Conforme a NBR 14.653-1/2019 dispõe em seu item 0.2 *“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas **premissas, ressalvas e condições limitantes** claramente explicitadas.”*, grifo do autor.

Ainda de acordo com a norma referenciada, em seu item 6.6 *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.”*, complementando que, sempre que possível, se prefira o método comparativo direto de dados de mercado.

Entretanto há de se ter um olhar atento quanto à distinção entre preferência e exigência, algo que por vez possa se confundir, quando o trabalho venha a passar pela validação de outro profissional, que não o avaliador. Exigir que determinada metodologia seja predominantemente utilizada, pode causar distorções no resultado do trabalho que não reflitam de fato, o valor provável de comercialização do bem em estudo.

Este trabalho analisa um caso de avaliação de uma edificação atípica em que, apesar de não haver na região dados de mercado que se assemelhassem ao avaliando, houve a exigência por parte do contratante da utilização de metodologia comparativa direta de dados, contrariando a escolha do avaliador em se utilizar de outro método.

O objetivo deste trabalho é trazer um olhar mais atento quanto à autonomia e responsabilidade do profissional avaliador quanto à escolha da metodologia que julgue melhor atender o resultado do trabalho técnico que está desenvolvendo e pelo qual possui a responsabilidade técnica.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Conforme GOMIDE (2007) inicia o preâmbulo da cartilha de Avaliação – O que é e como contratar *“Avaliação é ciência e como tal está lastreada em princípios e normas técnicas específicas.”*. A NBR 14.653 – Avaliações de Bens trata-se de um trabalho que revolucionou a engenharia de avaliações no Brasil, elevando a qualidade técnica dos trabalhos e padronização da conduta profissional e procedimentos técnicos para o exercício da atividade, sendo reconhecida internacionalmente por sua excelência e referência.

REALIZAÇÃO



A NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais dispõe que profissional avaliador é responsável por escolher a metodologia aplicável à avaliação de determinado bem, em função de sua natureza, finalidade, disponibilidade, quantidade e qualidade de informações disponíveis no mercado. Ainda de acordo com a norma “... *Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.*”, ou seja, de acordo com a Norma, o profissional avaliador, desde que devidamente embasado e em acordo com as diretrizes das normas técnicas vigentes, possui autonomia para justificar e se utilizar do método que julgue mais adequado.

Ainda de acordo com a NBR 14.653 em sua Parte 2 – Imóveis Urbanos, no planejamento da pesquisa amostral o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Durante a pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor. Ainda de acordo com a Norma, as variáveis independentes devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelam importantes no decorrer do trabalho, observando que, algumas variáveis podem-se mostrar, no desenvolvimento do trabalho, pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada.

Através da pesquisa de mercado é que o avaliador, dentro do seu conhecimento técnico, e embasamento normativo, pode identificar a metodologia de avaliação que seja pertinente e passível de aplicação para o desenvolvimento do seu trabalho de avaliação.

Na atividade prestação de serviços de avaliação para instituições financeiras, comumente através de processo de credenciamento, é comum que, além das diretrizes normativas, o profissional deva seguir alguns procedimentos da instituição, na grande maioria referenciados em procedimentos nas normas técnicas vigentes. A cartilha Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias (IBAPE/SP 2017) cita que “... *é de grande importância que o avaliador, além de seguir as normas de avaliações vigentes, esteja em conformidade com os requisitos da instituição financeira em que presta serviço.*”.

Em determinadas demandas, em especial nas de operações com valores mais relevantes, o profissional avaliador credenciado é monitorado por um profissional avaliador da instituição, que avalia a peça técnica e valida o trabalho para sua conclusão e aceite. Não é raro os profissionais monitores realizarem interferências nas peças técnicas dos profissionais credenciados, exigindo inclusive, como exemplo, a utilização de variáveis que julgam imprescindíveis estarem presentes no modelo, mesmo que estas não apresentem poder de explicação dentro da amostra. Cito aqui como exemplo a utilização da variável área útil na avaliação de um imóvel inserido em

um conjunto de torres com diversos apartamentos de mesma área privativa. Neste caso, devida a homogeneidade dos dados com relação à variável área, pode esta não apresentar poder de explicação dentro da amostra, sendo a variação de preço explicada por outras variáveis (andar, mobília, vaga de garagem, entre outras), ou seja, determinar a utilização de determinadas variáveis não pode ser uma métrica das instituições, visto que cada trabalho tem suas particularidades.

O estudo de caso a seguir elucida um caso em que, a interferência da instituição financeira na execução do trabalho técnico do profissional avaliador, ocasionou a produção de um trabalho em desacordo com as normas técnicas, trazendo um questionamento sobre até onde pode ir a autonomia do profissional contratado, bem como dos limites de interferência de um terceiro no desenvolvimento de um trabalho técnico.

3. ESTUDO DE CASO

O caso apresentado trata-se da avaliação de uma edificação atípica, onde foi exigido pela entidade financeira contratante a utilização do método comparativo direto de dados.

Este trabalho não tem por objetivo a discussão técnica do laudo em si, considerando inclusive que a peça técnica foi monitorada e acatada por profissional habilitado da instituição financeira contratante.

Desta maneira serão abordados nesta sessão apenas os parâmetros mais relevantes para elucidação do caso e discussão do tema principal deste artigo.

3.1. O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de um edifício, construído na década de 70 para uso residencial, sendo atualmente utilizado para o funcionamento de uma repartição pública estadual.

O imóvel avaliando está inserido em uma região predominantemente comercial, onde se destaca a presença no entorno de escolas, oficinas mecânicas, lojas de acessórios e equipamentos para veículos, materiais de construção, postos de combustíveis, órgãos públicos e outros comércios de menor porte. As poucas unidades residenciais do entorno são casas antigas, de baixo padrão e estado de conservação ruim.

A edificação possui área construída averbada de 1.645,79m², composta por quatro pavimentos (térreo + três andares), sendo o pavimento térreo pilotis, que provavelmente era utilizado como estacionamento coberto em sua essência, entretanto foi parte adaptada para uso de escritório. O pavimento tipo é composto por dois apartamentos por andar, compostos em sua essência por sala de jantar, varanda, sala íntima, hall/lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de despejo, banheiro de

empregada, circulação, banheiro social, dois quartos e suíte, sendo que todos foram adaptados para as acomodações administrativas do órgão público. Além da área averbada, foi constatada a ampliação de uma edificação onde funciona um auditório, com área estimada de 90,00m².

Figura 1 – Fachada Imóvel Avaliando



Fonte: Autor

3.1.1. O IMÓVEL AVALIANDO

A edificação apresenta estado de conservação ruim, com necessidade de reparos simples e importantes, como recuperação ou substituição dos sistemas construtivos de impermeabilização, cobertura, instalações hidrossanitários, esquadrias, pisos e revestimentos.

REALIZAÇÃO

Figura 2 – Estado de Conservação do Imóvel Avaliando



Fonte: Autor.

REALIZAÇÃO

3.1.2. CARACTERIZAÇÃO DA TIPOLOGIA

Conforme explanado, o imóvel avaliando possui características físicas de um prédio residencial, entretanto com uso predominantemente corporativo. A região em que o imóvel está inserido hoje é predominantemente comercial, com poucas unidades residenciais no entorno.

Observa-se que, para a readequação do imóvel para uso residencial, seria necessária uma série de obras de adequação à legislação municipal atual, corpo de bombeiros, estacionamento, acesso e segurança, além de necessidade de readequação do sistema hidrossanitário, que possui tubulação de ferro fundido e apresenta diversos equipamentos sanitários interditados, sistema elétrico, que possui parte das instalações novas, adaptadas para o uso atual da edificação, impermeabilização, substituição de pisos e revestimentos, entre outros.

Além da necessidade de reforma completa, revitalização e recuperação de instalações e equipamentos em todos os apartamentos e áreas comuns, a região onde o prédio está inserido não favorece a comercialização da tipologia residencial, caracterizando provável baixa liquidez na comercialização dessas unidades habitacionais.

Desta maneira, entendeu-se que o melhor uso para a edificação seria a de seu uso atual, comercial / corporativo.

3.1.3. DAS AMOSTRAS

Após a caracterização do uso da tipologia, iniciou-se a busca por amostras que melhor se assemelhassem com o avaliando para a utilização do método comparativo, exigido pela entidade financeira contratante.

Observou-se na pesquisa amostral que, o município possui uma oferta limitada de edifícios à venda em sua totalidade. Devida à atipicidade da tipologia do imóvel avaliando, as amostras encontradas possuíam divergências significativas quanto às características físicas da edificação, bem como do seu estado de conservação.

Figura 3 – Exemplos da Amostra



Fonte: Infoimóveis

REALIZAÇÃO

Após exaustiva busca por dados de mercado da tipologia no município, que mais se assemelhassem ao avaliando, obteve-se uma coleta de 34 dados, onde 20 foram qualificadas para uso no modelo.

3.1.4. DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Para conformação do modelo foram testadas diversas variáveis independentes, tais como: área útil, área total, idade aparente, estado de conservação, *ross-heidecke*, posição na quadra, padrão construtivo, número de pavimentos, do edifício, vagas de estacionamento, entre outras.

As variáveis que apresentaram poder de explicação dentro da amostra selecionada e utilizadas no modelo foram: área útil, área total, renda por setor e número de pavimentos.

Observa-se aqui que, a idade e o estado de conservação do imóvel avaliando possui grande influência no imóvel avaliando, entretanto, essa variável dentro da amostra obtida não apresentou poder de explicação que permitisse sua utilização. Além do não atendimento ao teste *t* de *student*, o avaliando extrapola exacerbadamente as fronteiras amostrais destas variáveis. Entretanto, a questão do estado de conservação e acabamento foi tratada separadamente, conforme veremos adiante.

3.1.5. DA AVALIAÇÃO

Com as amostras e variáveis selecionadas, passíveis de utilização, foi possível gerar um modelo por regressão linear, que com os parâmetros do empreendimento nos resultaram os seguintes valores:

Tabela 1 – Parâmetros do Modelo

Variável	Avaliando	Fronteira. Inferior.	Fronteira Superior
Área Total Construída (m²)	1.735,79	239,99	3.982,41
Área Total (m²)	1.116,00	360,00	4.200,40
Total de Pavimentos	4,00	1,00	4,00
Renda por Setor Censitário	4,57	1,50	7,17

Fonte: Autor.

Tabela 2– Resultados da Avaliação

Estimativa	Intervalo de Confiança			Campo de Arbítrio		
	Inferior	Central	Superior	Inferior	Central	Superior
Moda	6.618.887	7.751.188	9.077.194	6.588.510	7.751.188	8.913.867
Mediana	7.004.286	8.202.519	9.605.734	6.972.141	8.202.519	9.432.896
Média	7.205.321	8.437.945	9.881.435	7.172.253	8.437.945	9.703.637

Fonte: Autor.

Dado o resultado de avaliação pela equação de regressão linear do modelo de inferência estatística, se deu a necessidade da aplicação de um fator para correção do valor encontrado pelas condições de conservação e idade aparente do imóvel avaliando.

Para corrigir a distorção de valor da média amostral com o imóvel avaliando em relação ao seu estado de conservação e sua idade, adotou-se o coeficiente de *ross-heidecke* (RH), que captura ambas as variáveis e é uma variável consolidada no cálculo de depreciação de valor imobiliário. Como não foi possível a utilização da variável no modelo, utilizou-se a aplicação direta do fator no valor central da moda, calculado pela diferença do coeficiente de *ross-heidecke* do avaliando e da média amostral, captando assim o quanto o imóvel se distancia da amostra com relação ao seu estado de conservação. Para cálculo do coeficiente de *ross-heidecke*, considerou-se seu estado de conservação entre necessidade de reparos simples e reparos importantes, de maneira que buscasse também refletir as intervenções necessárias para a adequação do imóvel para uma planta de uso corporativo / comercial.

Por fim, se aplicou um fator de comercialização (FC) que buscou replicar custos financeiros e de corretagem na transação imobiliária, arbitrado em 5,00% (cinco por cento).

Valor Aval. = Valor Central * (1-(RH avaliando - RH média amostral)) * FC

Valor Aval. = 7.751.188,96 * (1 - (0,6319 - 0,2019)) * 0,95

Valor Aval = 4.197.089,02

Valor de Avaliação = 4.200.000,00

Desta maneira, adotou-se o valor de avaliação do imóvel avaliando em R\$ 4.200.000,00 (Quatro Milhões e Duzentos Mil Reais).

4. CONCLUSÃO E DISCUSSÕES

O valor de avaliação adotado para o imóvel do caso elucidado (R\$ 4.200.000), foi cerca de 36% inferior ao limite inferior do campo de arbítrio (R\$ 6.588.510). Conforme o item 8.2.1.5.3 da NBR 14.653 *“Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as insuficiências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.”*.

Apesar das considerações no laudo de que, a metodologia comparativa de dados não era a adequada para a realização da avaliação do caso em estudo e, a sugestão da adoção de metodologia alternativa (método evolutivo), a instituição financeira contratante não autorizou que o trabalho fosse avaliado por outra

metodologia, atestando e acatando a peça técnica da maneira como elucidado no capítulo anterior.

Abre-se espaço então para discussão a despeito da autonomia do profissional responsável técnico e suas limitações enquanto prestador de serviço para entidades financeiras, que possuem em seu quadro técnico profissionais habilitados para monitoramento da rede credenciada, bem como o limite de interferência destes monitores sobre as peças técnicas dos profissionais credenciados.

É compreensível a preferência do uso do método comparativa de dados, não apenas pelas instituições financeiras, mas por todos os profissionais que atuam na área de avaliação, sendo esta inclusive, uma diretriz da NBR 14.653-1 em seu item 6.6 “... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, ...”, entretanto a própria norma também dispõe sobre as particularidades do mercado imobiliário, caracterizando-o como “... um ‘mercado imperfeito’, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.”. desta maneira, o autor entende que os requisitos da instituição financeira não devem conflitar com as disposições normativas e legais, não podendo sobrepor a

Este trabalho buscou trazer à luz as limitações que determinado método pode ter em casos atípicos, bem como a autonomia e limitações que profissional avaliador possa ter na adoção do método que julgue mais adequado para o caso. O autor entende que o melhor caminho é, e sempre será, a discussão técnica salutar entre os profissionais envolvidos no trabalho de avaliação, com objetivo de solucionar os obstáculos e adversidades inerentes da atividade de avaliação, entretanto, em casos que há situação de poder de uma parte sobre a outra, o não entendimento sobre determinado aspecto técnico pode levar a um desequilíbrio que pode “pressionar” uma das partes a adotar de procedimentos que não julgue tecnicamente adequados, podendo inclusive vir a infringir disposições normativas, para atender determinações da outra parte.

Por fim, o autor considera que a atuação do IBAPE quanto à disseminação do conhecimento técnico de qualidade, bem como a orientação de procedimentos e condutas é fundamental, tanto para dirimir as dúvidas e incertezas dos profissionais atuantes na área de engenharia de avaliação, quanto para atuar junto às entidades envolvidas no sentido de buscar padronização e harmonia dos procedimentos e entendimentos técnicos e normativos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

_____. **Avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais (NBR 14653-1).** Rio de Janeiro, 2019. 27 p.

_____. **Avaliação de bens parte 2: imóveis urbanos (NBR 14653-2).** Rio de Janeiro, 2011. 54 p.

INFOIMÓVEIS (2022). Disponível em: <www.infoimoveis.com.br> . Acesso em 10 jun. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE). **Avaliações para garantias**, São Paulo: Pini, 1983. 216 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Diretrizes básicas para avaliações em garantia bancárias**, São Paulo, 2017. 33 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Avaliação – O que é e como contratar**, São Paulo, 2007. 76 p.