

Valor venal e valor de mercado

Uma Análise Comparativa

Autores: Eduardo Rottmann, Elisa
Haddad e Cibeles Gonzaga



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Valor venal e valor de mercado

Uma Análise Comparativa

REALIZAÇÃO



Sumário

Motivação

Objetivo

Metodologia

Conclusões



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Motivação



O valor venal corresponde de 60% a 70% do valor de mercado
para a cidade de São Paulo ?

REALIZAÇÃO

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Objetivo



Analisar a relação entre ambas as naturezas de valor para imóveis aleatórios na cidade de São Paulo.

Metodologia

Pesquisa teórica

- Conceitos de valor de mercado e valor venal
- Legislação – Lei Municipal nº 10.235/86



Pesquisa Prática

- Avaliação por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com Tratamento Científico



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Valor venal x Valor de mercado



*“**Valor venal** é base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI” (arts. 33 e 38 do CTN)*

*“Art. 17. O **valor venal** de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta Lei”*
Lei nº 10.235/86

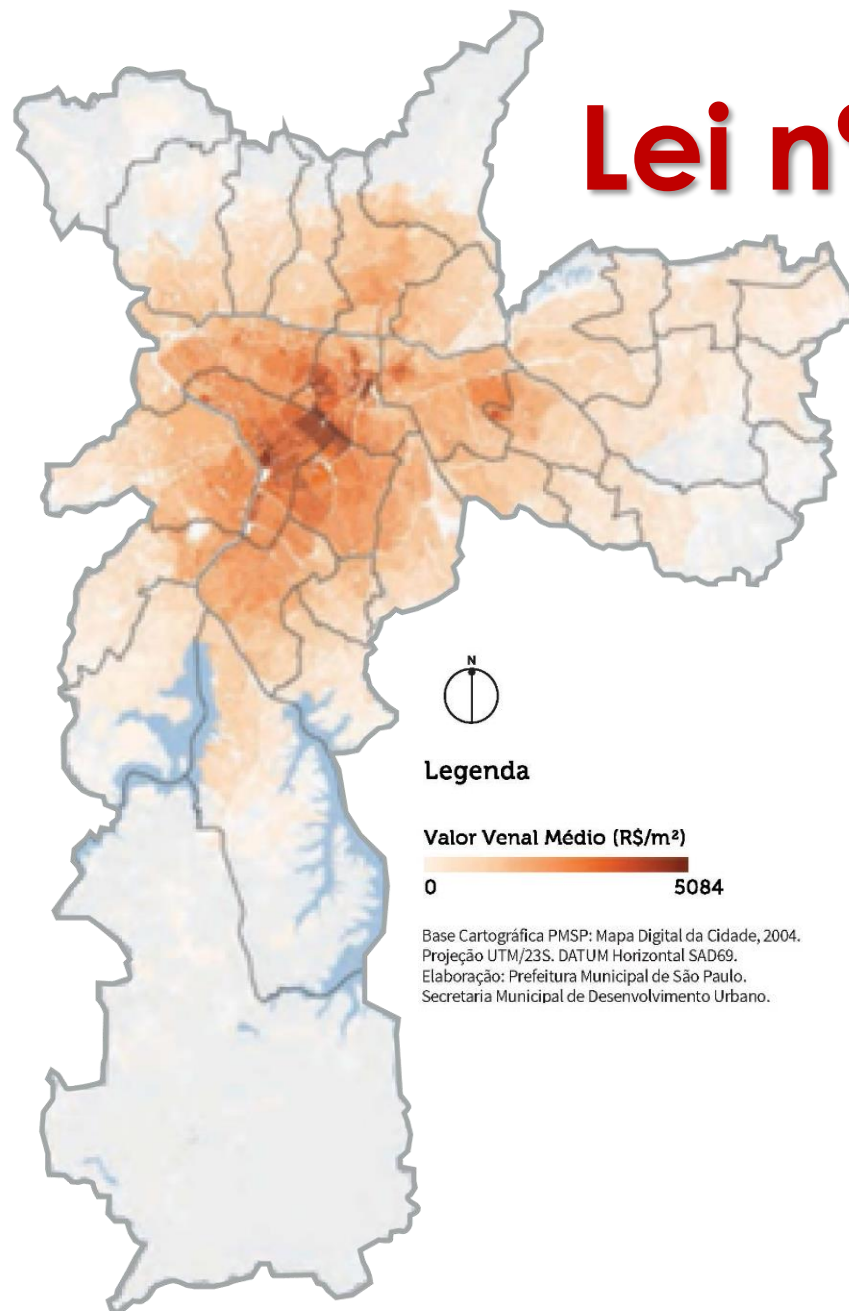


*“**Valor de mercado** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*

ABNT NBR 14.653-1

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Lei nº 10.235/86 e PGV

Planta genérica de valores

A última atualização da PGV
ocorreu em 26/11/2021, com a
Lei N° 17.719

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Aplicação Prática

Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento Científico

Amostras de ofertas e de valores venais de terrenos em regiões de incorporação.



Aplicação Prática

Critérios de escolha dos terrenos a serem avaliados – 4 situações



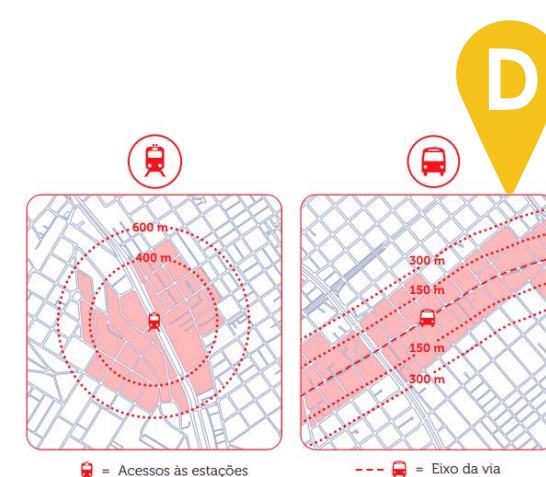
Proximidade
ao Metrô (+)



Proximidade
a shopping center (+)



Proximidade
a cemitério (-)



Situado em ZEU (+)

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Aplicação Prática



Pesquisa - Pinheiros

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Aplicação Prática

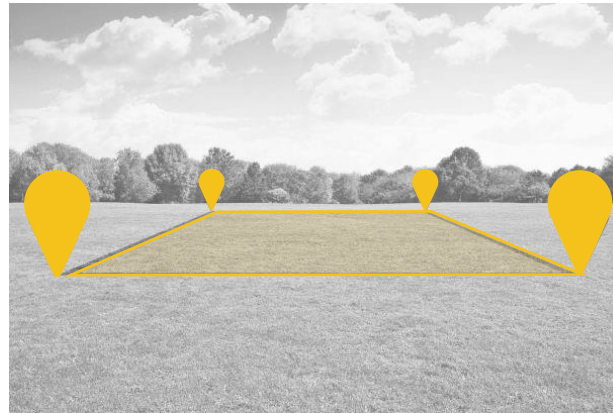


Pesquisa Tatuapé

Aplicação Prática



Latitude



Área de Terreno

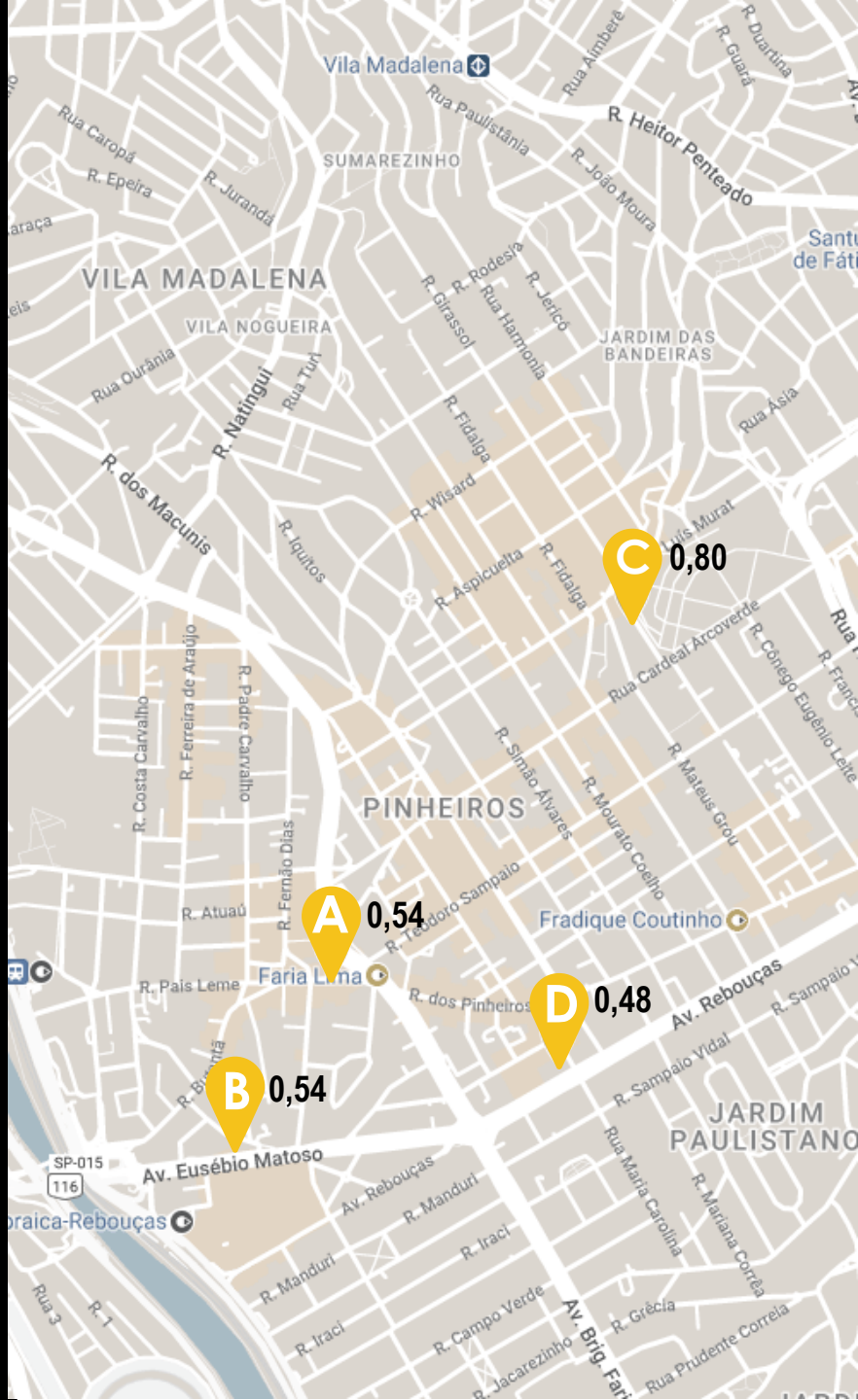


Renda IBGE - Censo 2010

Variáveis que impactaram na formação de valor

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Aplicação Prática

Resultados em Pinheiros

Item	Valor de Mercado	Valor Venal	Relação
	(R\$/m² terreno) Central	(R\$/m² terreno) Central	Valor Venal/Valor de Mercado
A	10.648,17	5.801,92	0,5448
B	15.120,85	8.120,12	0,5370
C	8.575,11	6.836,24	0,7972
D	15.607,81	7.487,78	0,4797
	Média final		0,5897

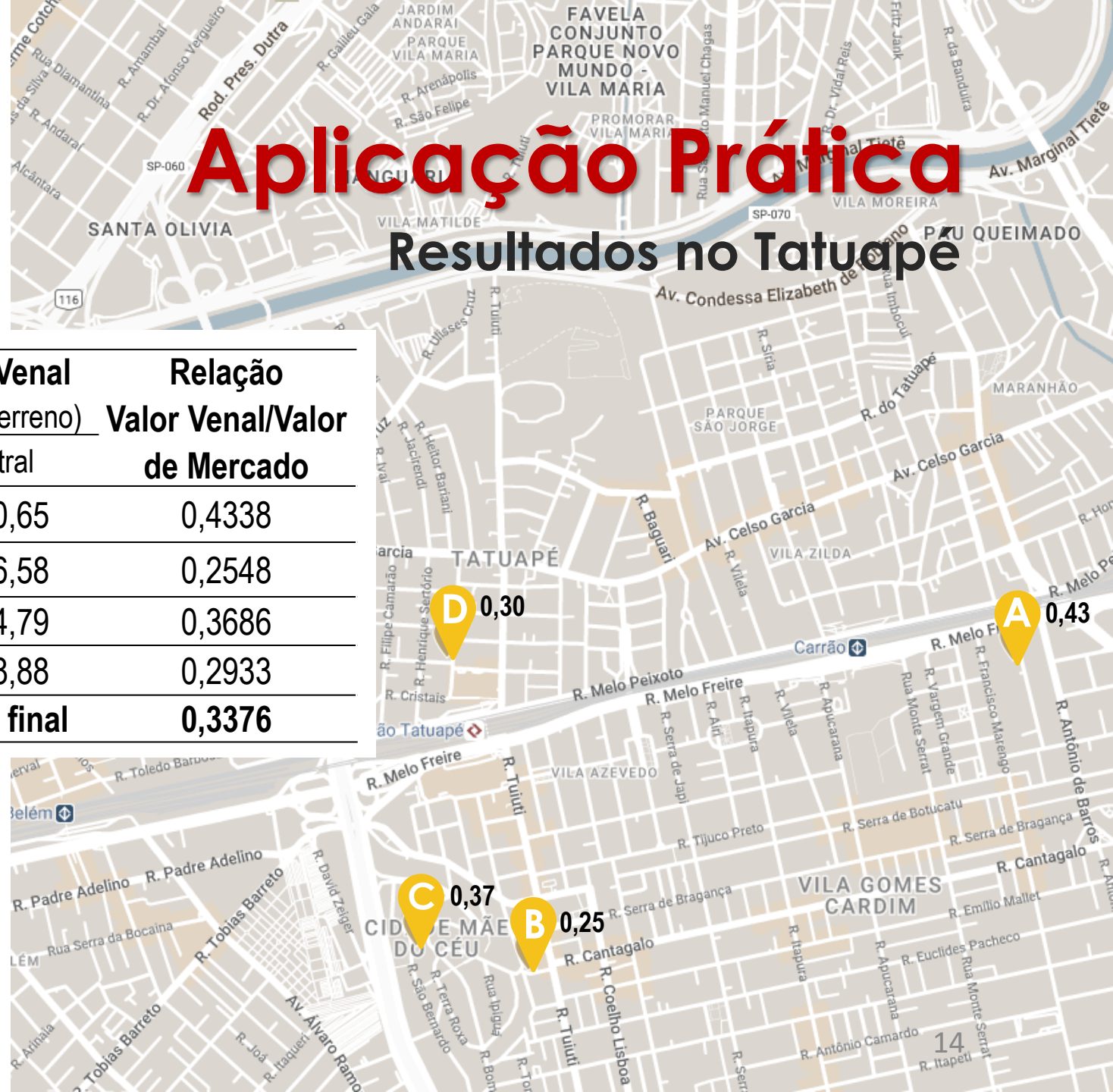
11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Aplicação Prática

Resultados no Tatuapé

Item	Valor de Mercado (R\$/m² terreno) Central	Valor Venal (R\$/m² terreno) Central	Relação Valor Venal/Valor de Mercado
A	3.735,74	1.620,65	0,4338
B	8.974,28	2.286,58	0,2548
C	5.465,56	2.014,79	0,3686
D	6.950,80	2.038,88	0,2933
Média final			0,3376



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Observou-se que
NÃO HÁ UMA RELAÇÃO FIXA
entre o valor venal e o
valor de mercado nos bairros
analisados

Conclusões

Conclui-se que
a referência para a cidade de
São Paulo de que o **valor
venal corresponde de 60% a
70% do valor de mercado**
NÃO SE APLICA.

Valor de mercado



Valor venal

