

BTec 013/2024

BOLETIM TÉCNICO

ATUALIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS

Autor:
Octavio Galvão Neto

INTRODUÇÃO

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV¹ – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC Conselho². Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

Os BTec - Boletins Técnicos têm por finalidade apresentar temas de alta relevância para as Avaliações e Perícias de Engenharia, sempre elaborados por autores que são referências nos assuntos.

Os boletins representam, portanto, a visão dos autores sobre o assunto, não se constituindo como um Estudo ou uma norma do IBAPE.

¹ Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

² International Valuation Standards Council.

ATUALIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS**Octavio Galvão Neto**

O valor de mercado de um bem, como consta da conceituação normativa, está vinculado a uma data de referência:

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 Avaliação de bens – Parte 1 Procedimentos gerais, sem grifo no original)

Esse conceito, com pequenas variações, é internacionalmente aceito pelo meio técnico¹.

Assim sendo, é intuitivo considerar que a relação “valor x tempo” está na essência do processo avaliatório que deve, a todo custo, ser observada. Essa condição está claramente explicitada pela ABNT NBR 14.653 Avaliação de bens, nos comentários dos diversos trechos da definição do “valor de mercado”, com destaque para a passagem a seguir reproduzida:

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

¹ *Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (International Valuation Standards Council (IVSC) – IVS 2022)*

Na realidade, diante das peculiaridades do mercado imobiliário brasileiro, é válido considerar que a variação do valor de mercado no tempo é mais certa do que possibilidade.

Quando a avaliação de um imóvel tem por objetivo identificar seu valor de mercado na data da elaboração do trabalho, as dificuldades enfrentadas pelo profissional da engenharia de avaliações se restringem às inerentes às especificidades do objeto e das condições mercadológicas vigentes.

Contudo, não é incomum que nos seja solicitada a identificação do valor de mercado de um imóvel – venda ou locação – para uma determinada data pretérita.

Por diversas razões – inventário, separação, dissolução de sociedade e, até mesmo, revisional de aluguel –, a data base a ser considerada pode estar de alguns meses a muitos anos distante no passado, em relação à data de elaboração da avaliação.

Nesses casos as dificuldades que se apresentam não são pequenas, qualquer que seja o método avaliatório a ser empregado.

A norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de bens – Parte 2 Imóveis urbanos: 2011, no item 8.2.1.3.2 estabelece que:

*8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, **coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação,** com suas principais características econômicas, físicas e de localização. (sem grifos no original)*

A contemporaneidade da amostra, condição determinante para captar as condições mercadológicas presentes na data de referência da avaliação, em boa parte dos casos, é obstáculo muito difícil de ser transposto, sobretudo se o lapso temporal a ser enfrentado for muito grande.

Na prática, avaliações de imóveis pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para datas de referência pretéritas podem seguir um, de dois caminhos.

O primeiro é o emprego de dados de mercado contemporâneos à data de referência do trabalho avaliatório. Essa é a melhor alternativa, a preferencial, porque elementos comparativos extraídos do contexto mercadológico presente na data referencial da avaliação, naturalmente, a rigor, evitam distorções que podem ocorrer à medida que nos distanciamos no tempo.

O item 8.2.1.3.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, abaixo reproduzido, define claramente essa condição:

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Fonte: ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens.

A segunda possibilidade é fazer uso de índice que represente o comportamento do mercado imobiliário no interregno temporal existente entre a data base da avaliação e data de referência dos dados de mercado.

Essa alternativa está explicitada no Anexo B (normativo) da norma acima mencionada, conforme segue:

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

Fonte: ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens.

A norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP também desaconselha a atualização de preços por índices econômicos nos casos em que seja inviável a identificação de amostra contemporânea à data base da avaliação:

11.3 Atualização de preços

Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, nesse caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte.

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A razão para o desaconselhamento explicitado nas duas normas é que comumente índices econômicos e mercado imobiliário têm comportamento muito diferentes.

Algumas instituições têm-se dedicado a analisar o comportamento do mercado imobiliário no tempo. A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, vinculada ao Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-USP), em parceria com o site ZAP Imóveis, tem pesquisado alguns segmentos mercadológicos em âmbito nacional e calculado índices de variação dos preços observados.

É ilustrativo o quadro abaixo de desempenho do mercado de venda de imóveis residenciais na Cidade de São Paulo, entre janeiro de 2008 e dezembro de 2019,

medido pelo índice FIPE-ZAP comparado com a variação do Índices Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, no mesmo período. O emprego do índice oficial da inflação, neste caso, levaria a valores que jamais poderiam ser qualificados como “valor de mercado”, pois, enquanto a variação da moeda foi de 93,72 %, a variação dos preços dos imóveis residenciais foi de 208,94 %.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA

DORMITÓRIOS

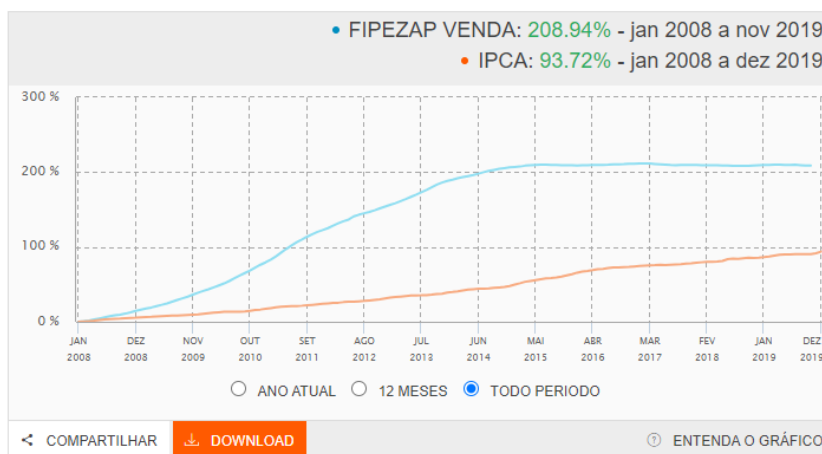
Todos

CIDADE/LOCAIS

FIPEZAP VENDA

COMPARAR COM ÍNDICE

IPCA



Fonte: Índice FIPE-ZAP.

Situação análoga se dá na comparação com o Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M apurado pela Fundação Getúlio Vargas, que no período em questão apresentou uma variação de 98,46 %.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA

DORMITÓRIOS

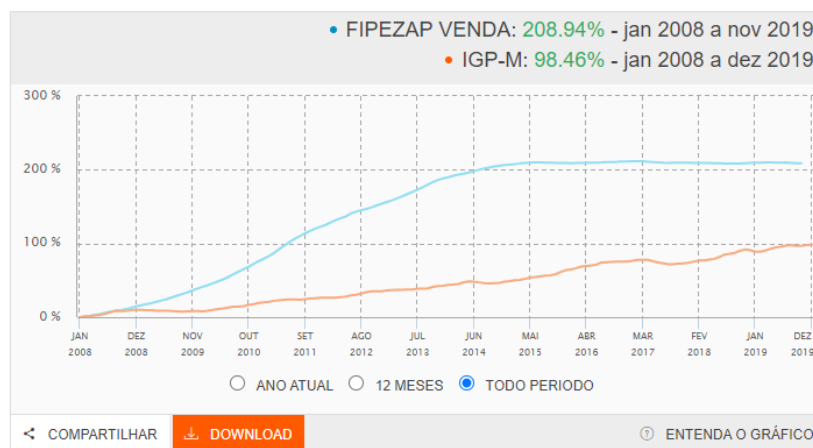
Todos

CIDADE/LOCAIS

FIPEZAP VENDA

COMPARAR COM ÍNDICE

IGP-M



Fonte: Índice FIPE-ZAP.

Os gráficos acima evidenciam com toda clareza que o emprego de índices econômicos para “explicar” variação de valor de mercado no tempo é uma absoluta e inquestionável impropriedade técnica.

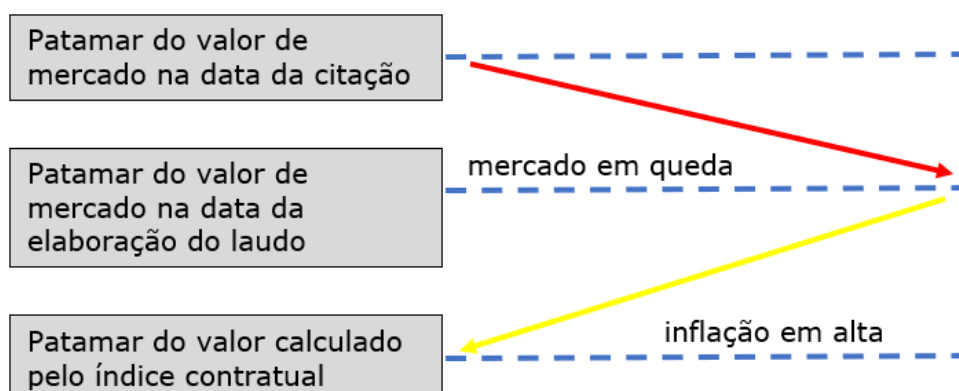
Entretanto, infelizmente, essa censurável prática é mais comum do seria razoável.

Tem sido relativamente comum que o perito apure o valor de mercado na data da elaboração do trabalho e retroaja para data de referência aplicando o índice contratual, particularmente em ações revisionais de aluguel, em que a perícia, por razões diversas, se desenvolve em momento distante da data da citação da parte requerida.

Esse procedimento, tecnicamente inadequado, pode vir a ser muito prejudicial em determinadas conjunturas.

Imagine-se que, no exemplo acima, na data da citação, o efetivo valor de mercado de um dado imóvel esteja em um patamar elevado. Passados dois ou três anos, o mercado caiu, de sorte que seu valor de mercado na data da elaboração do laudo pericial tenha se posicionado em patamar inferior. Isso significa que a variação dos preços de mercado nesse período foi negativa. Entretanto, a inflação observada nesse mesmo período tenha seguido sua trajetória habitual (crescente).

Não é difícil perceber que a retração pelo índice contratual irá conduzir a um patamar muito inferior ao real, em nítido prejuízo do proprietário (neste caso).



O valor apurado nessas circunstâncias, a toda evidência, não pode ser considerado o valor de mercado. Essa não é uma abordagem aceitável por conduzir a um resultado equivocado.

Nos casos em que efetivamente haja indisponibilidade de elementos comparativos contemporâneos à data de referência da avaliação e de índices específicos do mercado imobiliário aplicáveis, o procedimento correto a ser seguido, para atendimento dos preceitos normativos, é a apuração de um índice com base em pesquisas que podem ser feitas: (i) em anúncios de época (bibliotecas ou jornais); (ii) cartórios de registros de imóveis ou (iii) banco de dados de empresas que pesquisam e ou monitoram o mercado de lançamentos imobiliários.

Em qualquer uma dessas alternativas o profissional da engenharia de avaliações estará apoiado em informações específicas do mercado imobiliário coetâneas à data de referência da avaliação e assim mais próximo de inferir uma variação de preços mais realista e, portanto, mais correta.

**Octavio Galvão Neto**

Engenheiro Civil graduado em 1978 pela Escola de Engenharia Mauá do Instituto Mauá de Tecnologia – IMT com especialização em Hidráulica e Saneamento (EPUSP – FAAP). É coautor de diversos livros nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia. Foi presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, do IBAPE Nacional e da União Pan-americana de Associações de Avaliação – UPAV

Membro, atuante desde 1998, e atual coordenador, da Comissão de Estudos que faz a revisão da norma ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens. Fellow da Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS. Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE Nacional em nível AAA.