
Perícia judicial em ações renovatórias e revisionais de contratos de locação de imóveis

Octavio Galvão Neto

Revista do Advogado (Associação dos Advogados de São Paulo – AASP)
Edição 108 / Maio 2010

Perícia judicial em ações renovatórias e revisionais de contratos de locação de imóveis

Subtítulo sugerido: A modernização da técnica avaliatória e outros aspectos.

Octavio Galvão Neto

Revista do Advogado (Associação dos Advogados de São Paulo – AASP)
Edição 108 / Maio 2010

Dezesseis anos de considerável estabilidade monetária produziram impactos significativos nas perícias judiciais em ações que têm por foco, fundamentalmente, a definição do valor locativo de imóveis, seja para uma revisão pura e simples, seja para uma renovação contratual.

O primeiro efeito sentido pelos profissionais que se dedicam à engenharia de avaliações foi de caráter quantitativo. Uma vez minimizados os efeitos devastadores que a excessiva corrosão da moeda produzia em nossa economia até meados da década de 1990, observou-se que a composição entre os agentes (locador e locatário), na maior parte dos casos, passou a prevalecer sobre o litígio, trazendo como consequência uma expressiva redução na demanda por perícias avaliatórias.

Neste “novo” cenário, abstraídas as distorções, a variação de valor passa a ser determinada, exclusivamente, pela conjuntura econômica do país, pelo nível de atividade do mercado imobiliário e por razões de natureza urbanística. É certo que essas influências estão inter-relacionadas, mas podem, dependendo das condições, interferir isoladamente na formação e na variação do valor de um determinado imóvel ou de um segmento imobiliário.

Como corolário, a produção de prova pericial tem sido requerida e determinada apenas nos casos envolvendo imóveis de maior valor ou quando se façam presentes características diferenciadas, o que em tese propicia condições para elaboração de trabalhos com alto nível de rigor técnico.

Além do fato de colocar sob controle o processo inflacionário, o período decorrido desde últimos anos do século XX é caracterizado por grandes e importantes mudanças observadas em diversos setores. Do plano político à consolidação do processo de internacionalização das relações econômicas e comerciais, são observados eventos de diversas naturezas que influenciam e têm vínculos diretos com o mercado de locações imobiliárias e com as avaliações.

Dentro do tema em comento, o principal desses aspectos a merecer destaque é a modernização da técnica avaliatória e das normas de avaliação.

Atuando com crescente repercussão desde os anos 1980, o *IVSC – International Valuation Standards Council* tem como seu maior propósito o estímulo à consolidação de conceitos e de procedimentos que permitam garantir uma padronização dos trabalhos avaliatórios em âmbito mundial. Entre seus objetivos destacam-se as seguintes iniciativas:

- A formulação e publicação, para interesse público, de normas de avaliação de bens e a promoção de sua aceitação mundial.
- A harmonização das normas entre os países, identificação e revelação de suas diferenças de conteúdo e ou aplicações.



Os textos produzidos pelo IVSC são caracterizados pela grande ênfase conceitual e pelo grande destaque que é dado à definição de “valor de mercado”¹.

O representante do Brasil nesse respeitado organismo é o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia². No ano de 2005 as duas organizações promoveram, na cidade do Rio de Janeiro, um seminário internacional conjunto. Na ocasião, foi aprovada a parte 1 da Norma de Avaliação de Bens do IBAPE Entidade Federativa Nacional, que adota de forma comentada a mesma definição de “valor de mercado” acima citada.

No âmbito da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, há uma Comissão de Estudos que, desde 1998, vem elaborando os textos da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, documento que substituiu todas as normas de avaliação anteriores àquela data. O projeto, de formato inovador, foi concebido contemplando um conjunto que é integrado pelas seguintes partes:

- 14.653-1 – Procedimentos Gerais
- 14.653-2 – Imóveis Urbanos
- 14.653-3 – Imóveis Rurais
- 14.653-4 – Empreendimentos
- 14.653-5 – Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais
- 14.653-6 – Recursos Naturais e Ambientais
- 14.653-7 – Bens do Patrimônio Histórico e Artístico

Trabalho de fôlego, tem um extenso cronograma de atividades realizadas, sendo que o texto relativo à parte 7 vigora desde 26/03/2009 e a parte 2, publicada em 31/05/2004, se encontra em fase final de seu primeiro processo de revisão.

De observância compulsória, por razões de ordem legal³ e ética⁴, a ABNT 14.653-2⁵ é a grande referência a ser considerada nos trabalhos avaliatórios e prescreve os seguintes procedimentos específicos para as avaliações de aluguel:

- Por comparação direta
- Pela remuneração do capital

A primeira alternativa é considerada tecnicamente preferencial e é aplicável desde que haja disponibilidade de dados de mercado referentes às locações de imóveis semelhantes ao avaliado. A exemplo da apuração do valor de venda, o tratamento dos dados pode ser feito pela aplicação de fatores de homogeneização ou por metodologia científica.

Na segunda possibilidade, o aluguel é determinado em função da renda auferível que é calculada em relação ao

1. “Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”

2. No plano internacional o IBAPE é ainda membro fundador da UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación que adota as normas internacionais (IVS) do IVSC.

3. Artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor: *É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas: VIII – Colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO.*

4. Resolução 1002/02 CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia): Código de Ética Profissional. Art. 9º *No exercício da profissão é dever do profissional adequar sua forma de expressão técnica às necessidades do cliente e às normas vigentes aplicáveis.*

5. As partes 3; 4 e 7 também apresentam conceitos e prescrições que podem se relacionar com a apuração de valor locativo de imóveis.



valor do imóvel. Esta forma de avaliação pode ser aplicada para imóveis isolados ou atípicos e quando inviável a comparação direta. Neste caso, a taxa de remuneração deve ser objeto de uma pesquisa específica, pois se trata de um parâmetro afetado por diversas variáveis, como, por exemplo, o tipo de imóvel (comercial, residencial ou industrial), o padrão construtivo, a localização (região da cidade, característica do logradouro), a conjuntura econômica.

As principais e mais frequentes falhas que têm sido observadas em laudos de avaliação de aluguéis são emprego de elementos comparativos que não são efetivamente semelhantes ao avaliando e adoção de taxas de remuneração hipotéticas (“consagradas”), não mensuradas no segmento em análise. Trata-se de procedimentos altamente criticáveis, pois com grande probabilidade podem conduzir a resultados equivocados.

A rigor, o texto da norma atual, no tópico que se refere especificamente às locações, não introduziu grandes inovações em relação aos anteriores. Entretanto, a parte predominante de seu conteúdo, e que trata dos procedimentos técnicos que devem observados nas etapas precedentes à apuração do aluguel propriamente dita, apresenta uma série de conceitos novos e se apóia fortemente no fato de que os trabalhos avaliatórios devem ser passíveis de auditoria. Esse último requisito tem por finalidade dar respaldo tanto às operações bancárias, quanto aos processos judiciais, onde o contraditório faz as vezes do auditor. Por essa razão a norma inovou, criando níveis de qualificação (especificação) através de dois requisitos:

- Grau de fundamentação: I; II ou III
- Grau de precisão: I; II ou III

O grau de fundamentação é decorrente de uma pontuação que está atrelada ao nível de atendimento de uma série de requisitos qualitativos, enquanto o grau de precisão é função de aspecto de caráter puramente estatístico. Embora os graus de especificação independam da vontade do avaliador, visto que decorrem das condições presentes no mercado, é certo que propiciam a possibilidade de uma apreciação do empenho havido na elaboração do trabalho e também do comportamento do mercado examinado.

Nos casos em que o grau mínimo de fundamentação não tenha sido atingido, o avaliador deverá justificar os fundamentos adotados para a elaboração do trabalho.

Deve ainda ser destacado que, em um excelente trabalho complementar, o IBAPE/SP, também em 2005, reformulou sua Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, disponibilizando para o engenheiro de avaliações alguns elementos preciosos, de um modo geral válidos para o Estado de São Paulo, bem como alguns parâmetros válidos apenas para a região metropolitana da Capital. No que diz respeito aos procedimentos específicos para avaliações de aluguéis, há uma plena convergência com a norma ABNT.

Praticamente esgotado o processo de modernização das normas relatado, é importante enfatizar que a matéria a exigir as maiores atenções daqueles que se dedicam a elaborar esses documentos técnicos é o **tratamento dos dados** na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Neste ponto foram introduzidas algumas inovações muito importantes que afetam diretamente todos os peritos em engenharia de avaliações.

A rápida e exponencial evolução tecnológica da informática induziu a disponibilização de meios que permitiram o desenvolvimento de diversas ferramentas (*softwares*) voltadas para a aplicação do chamado **tratamento científico**. Dentre todos, o que se encontra mais disseminado é o emprego de modelos de **regressão linear**, podendo, todavia, ser utilizados, também, outros tais como: a regressão espacial; a análise envoltória de dados e as redes neurais artificiais.

Há espalhada pelo país uma escola de profissionais que defende enfaticamente a tese de que esse tipo de tratamento é tecnicamente superior e aquele que conduz aos melhores e mais exatos resultados. Esse entendimento se baseia no fato de que, em princípio, não há adoção de pressupostos fixos no comportamento do mercado, mas sim a inferência das efetivas influências que as diversas variáveis⁶ exercem na definição do valor.

De fato, quando bem aplicado o **tratamento científico** permite uma percepção mais complexa e mais completa do mercado imobiliário e leva a resultados corretos.

Entretanto, a aplicação desse procedimento é totalmente dependente da disponibilidade de uma base de dados bastante grande de elementos semelhantes e contemporâneos ao avaliando. Essa condição nem sempre estará presente em um país de características tão heterogêneas como o nosso, o que certamente constitui uma significativa limitação a ser considerada.

Os críticos desse tipo de tratamento observam também que, além da limitação amostral, sua complexidade dificulta a compreensão dos laudos no âmbito dos processos judiciais e propicia maiores condições para a ocorrência de equívocos.

Alternativamente, tem-se o tradicional, e há muito decantado, **tratamento por fatores** de homogeneização. Neste caso, os debates travados ao longo de muitos anos levaram a comunidade técnica a condenar o emprego dos chamados fatores consagrados. Considerando que o comportamento do mercado é dinâmico e variado, o emprego de fatores de homogeneização deve obedecer às seguintes prescrições contidas no item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:

“O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com características as mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.”(sic)

Verifica-se assim que a aplicação desta opção de tratamento foi significativamente restringida. Do ponto de vista normativo, não é mais admitido o uso de fatores de homogeneização que não se encontrem fundamentados na forma

6. Por exemplo: área; padrão construtivo; idade; topografia; localização; número de vagas; distância a determinado pólo de influência; posição na quadra.



acima citada. Isso se justifica, pois a influência da variação da testada de um lote ou de uma loja não é matematicamente fixa no tempo e no espaço. Ela varia dependendo das características de cada mercado. Exemplificando, os comportamentos da influência da frente das lojas nas ruas Oscar Freire e Barão de Itapetininga⁷ certamente se alteraram com o decorrer dos anos e devem, portanto, ser objeto de análises específicas.

Foi visando atender à essa determinação da ABNT NBR 14.653-2 que o IBAPE/SP publicou em sua norma acima mencionada uma série de fatores de homogeneização que constituem o produto de um grande e bem fundamentado estudo levado a efeito na região Metropolitana de São Paulo. Essa iniciativa dá plenas condições para que o avaliador empregue corretamente uma técnica (**tratamento por fatores**) muito difundida principalmente no bojo dos processos judiciais.

Além das influências ditas mercadológicas citadas no início deste artigo⁸, há casos em que a variação do valor locativo de um imóvel é denunciada por uma das partes em decorrência de alterações de suas características físicas e arquitetônicas.

A prática tem demonstrado que, infelizmente, uma boa parte dos contratos é formalizada sem que haja uma perfeita caracterização do objeto da locação. Mais do que isso, em muitos casos não há sequer uma previsão clara de como devem ser tratadas, durante a vigência da relação contratual, as eventuais alterações que venham a ser promovidas com autorização do proprietário.

Assim, é frequente que locatários, após promover profundas reformas com alteração de padrão construtivo, estado de conservação e até da área construída se vejam “convidados” ou compelidos a pagar aluguel sobre o seu próprio capital, o que não faz nenhum sentido do ponto de vista econômico e nem da lógica do mercado imobiliário.

Inversamente há casos em que o inquilino desleixado e mal intencionado promove ou permite a deterioração excessiva do bem e, justamente em razão desse fato, vê-se no direito de pleitear o pagamento de valores locativos em patamares inferiores aos contratados.

É por tudo evidente que essas situações envolvem apreciação de matéria de direito, mas é também evidente que a existência de um laudo de vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, elaborado na data do início do período da locação, ajudará em muito o enfrentamento de toda e qualquer discussão.

É senso comum que não deve o perito judicial assumir a posição do julgador da causa. Por essa razão, com a finalidade de que não seja imposta, por omissão, uma restrição à ampla apreciação da matéria controversa, na ausência de referências objetivas acerca das características físicas que devam ser consideradas, o que se tem recomendado⁹ é um processo investigativo que permita a elaboração de uma perícia mais completa, com conseqüente submissão ao magistrado de valores alternativos.

Em conclusão pode ser ponderado que a técnica avaliatória muito evoluiu ao longo dos últimos anos, mas além do respeito aos modernos preceitos normativos, a correta definição do valor dos aluguéis nas ações revisionais e reno-

7. Em meados do século passado a Rua Barão de Itapetininga era conhecida por abrigar o comércio mais sofisticado na Cidade de São Paulo, condição hoje assumida por um determinado segmento da Rua Oscar Freire.

8. Conjuntura econômica; mercado imobiliário e intervenções urbanísticas.

9. Vários colaboradores (IBAPE/SP). Engenharia de Avaliações, capítulo 11 Procedimentos Judiciais (Octavio Galvão Neto, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Osvaldo Luiz Annunziato). 1a Edição. Editora PINI, 2007.



vatórias passa também por contratos mais atentos às características físicas que devem ser tomadas como referência enquanto vigorar a contratação. Essa atenção, de preferência, deve-se fazer acompanhar por laudos de vistoria prévia que também têm por função proteger as partes em relação a eventuais dúvidas que possam surgir sobre as efetivas condições presentes quando do início da relação.

Octavio Galvão Neto, engenheiro civil formado em 1978, pela Escola de Engenharia Mauá, ex-presidente do IBAPE/SP e do IBAPE Nacional, é presidente da Comissão de Estudos da ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens e atual coordenador da Câmara de Avaliações do IBAPE/SP.