
Avaliação de imóveis urbanos em tempos de crise

Octavio Galvão Neto

Revista Construção Mercado
Edição 95 / Junho 2009

Avaliação de imóveis urbanos em tempos de crise

Octavio Galvão Neto

Revista Construção Mercado
Edição 95 / Junho 2009

Há cerca de dois anos a economia norte-americana começou dar sinais do que viria a se materializar como a maior crise econômico-financeira originária do mercado imobiliário que se tem notícia.

Um ano depois, a quebra de um grande e tradicional banco reverteu definitivamente, de forma violenta e abrupta, uma festejada fase de prosperidade e crescimento econômico apoiada em um modelo que se caracterizava pelo excesso de alavancagem e por operações bancárias muito sofisticadas e pouco transparentes.

Além do mercado imobiliário, toda a economia foi globalmente afetada de uma forma muito profunda.

Nos dias que correm, após a injeção de trilhões de dólares feita por tesouros públicos, bancos centrais e por organismos internacionais em diversos segmentos da economia, a questão que se coloca é saber se o pior já passou e quando as economias vão voltar a crescer.

Na ordem do dia está também a questão de quais as bases que nos nortearão daqui para frente e se haverá o estabelecimento de um novo sistema de regulamentação do mercado financeiro, tese defendida principalmente pelos países europeus nas reuniões que antecederam a última cúpula do G 20.

Parece razoável admitir que o mundo não será o mesmo e que, apesar de pontos de vista contrários dos simpatizantes e defensores da escola neoliberal, mecanismos de segurança devem ser criados ou privilegiados.

Estando a origem da crise identificada no modo irresponsável e indiscriminado com que foram concedidos créditos de alto risco para o financiamento de bens imóveis, não se pode deixar de observar a grande relevância que as avaliações imobiliárias assumem nesse contexto.

Como parte significativa da atividade bancária tem relação direta com bens imóveis, seja na condição de objeto de financiamento seja na condição de garantia real, a existência de regras sólidas e bem definidas para avaliação imobiliária deve ser vista como um elemento de estabilização e de segurança para os mercados.

Já no bojo da crise do início da década de 1980, o sistema financeiro internacional criou o IVSC International Valuation Standards Council (originalmente Committee) para estimular a consolidação de conceitos e de procedimentos que permitam garantir uma padronização dos trabalhos avaliatórios em âmbito mundial.

A avaliação de bens, que no Brasil é chamada de engenharia de avaliações, é uma atividade técnica que teve seus fundamentos lançados na década de 1910 por um grupo de notáveis engenheiros paulistas, com destaque para Vitor da



Silva Freire, Luiz Ignácio de Anhaia Mello e Luiz Carlos Berrini.

A partir de 1950 o IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com origem no Instituto de Engenharia de São Paulo, e um atuante grupo de engenheiros consolidaram a matéria como ciência tendo elaborado inúmeras normas técnicas, culminando com a atual ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens.

Respeitando o entendimento global de que as normas são imprescindíveis ao bom funcionamento do mercado e que, associadas à regulamentação legal, constituem um dos sustentáculos das políticas de qualidade, a Comissão de Estudo responsável por esse texto normativo, com formato inovador, começou a trabalhar em junho de 1998.

À época vigoravam diversas normas de avaliação que eram constituídas por conteúdos autônomos e independentes:

NB 502 Avaliação de Imóveis Urbanos

- Emitida em 1977, fortemente influenciada pelas inovações do I Congresso Brasileiro de Avaliações (1974)
- Patrocinada pelo BNH
- Revisada em 1989, como NBR 5676

NBR 8799 – 1985 – Avaliação de Imóveis Rurais

NBR 8951 – 1985 – Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976 – 1985 – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 8977 – 1985 – Avaliação de Máquinas Equipamentos e Complexos Industriais

Ao longo de mais de 10 anos de trabalhos em que foi cumprida uma extensa pauta, foi concluído um projeto de fôlego sendo produzidas as 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 – Patrimônios Históricos

Demonstrando um espírito modernizador e mais abrangente, já na parte 1 Procedimentos Gerais, destaca-se a introdução de outros conceitos de valor que não apenas o valor de mercado¹. Assim, foi possível também dar regimento a: valor em risco, valor patrimonial e valor residual.

A parte 2 Avaliações de Imóveis Urbanos, que abriga um vasto e sofisticado detalhamento de procedimentos técnicos, foi sem dúvida aquela que mobilizou maior participação de profissionais e, portanto, maior tempo de elaboração. Atual-

1. Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

mente está na fase final de seu primeiro processo de revisão daquilo que foi aprovado em 2004. Isso indica que a dinâmica de aperfeiçoamento do texto tem sido adequadamente ágil, o que deve ser considerado de interesse geral, pois a inércia é um inimigo a ser derrotado em todos os sentidos.

Do ponto de vista do que pode ser evidenciado como elemento importante às garantias e a segurança dos mercados, e que se coaduna com as expectativas dos agentes econômicos, tem-se inicialmente que os procedimentos metodológicos preconizados pela norma permitem resolver de forma tecnicamente bem fundamentada a quase totalidade dos casos de avaliação imobiliária. São eles:

- Comparativo de Dados de Mercado
- Involutivo
- Renda
- Evolutivo
- Quantificação do custo
- Comparativo Direto de custo

A escolha do método é uma função das características específicas do imóvel, da finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Por sua peculiaridade e importância pactuou-se que os trabalhos avaliatórios devem ser passíveis de auditoria. Essa condição encontra respaldo tanto nas operações bancárias quanto nos processos judiciais, onde o contraditório faz as vezes do auditor. Por essa razão a norma inovou criando níveis de qualificação (especificação) que passou a ser feita 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 atrelada ao nível de atendimento de especificações previstas nos seguintes requisitos:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação
- Nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) - *tratamento por regressão*
- Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados – *tratamento por regressão*
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores – *tratamento por fatores*

O grau de precisão é função da amplitude do intervalo de confiança de 80 % entorno do valor central da estimativa.

Em um excelente trabalho complementar o IBAPE/SP reformulou sua Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos disponibilizando ao engenheiro de avaliações preciosos elementos específicos que são válidos para o Estado de São Paulo, em particular para a região metropolitana da Capital.



Avaliação é algo muito mais complexo que uma opinião de valor. É uma análise técnica com objetivo de identificar e explicar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, e/ou determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. Com esses conceitos pode-se afirmar que a NBR 14.653, em particular sua parte 2 Imóveis Urbanos, está plenamente afinada com as expectativas do que se entende seja adequado ao cenário pós-crise.

O próximo passo a ser seguido é a revisão da parte 1, visando inclusive uma compatibilização com conceitos das normas internacionais tanto de avaliação (IVS) quanto contábeis (IFRS), o que deverá trazer uma melhor posição de alinhamento do Brasil com a comunidade global.