

Seminário EPM-Ibape/SP

# Aspectos relevantes das perícias judiciais de engenharia e arquitetura

Presencial ■ 16/9

## DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO EM AÇÕES RENOVATÓRIAS DE ALUGUEL

**AGNALDO CALVI BENVENHO**

*Engenheiro Mecânico*

*Pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*

*Mestre em Engenharia*



# DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO EM AÇÕES RENOVATÓRIAS DE ALUGUEL

ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

X

VALOR DE MERCADO

# OBJETIVOS

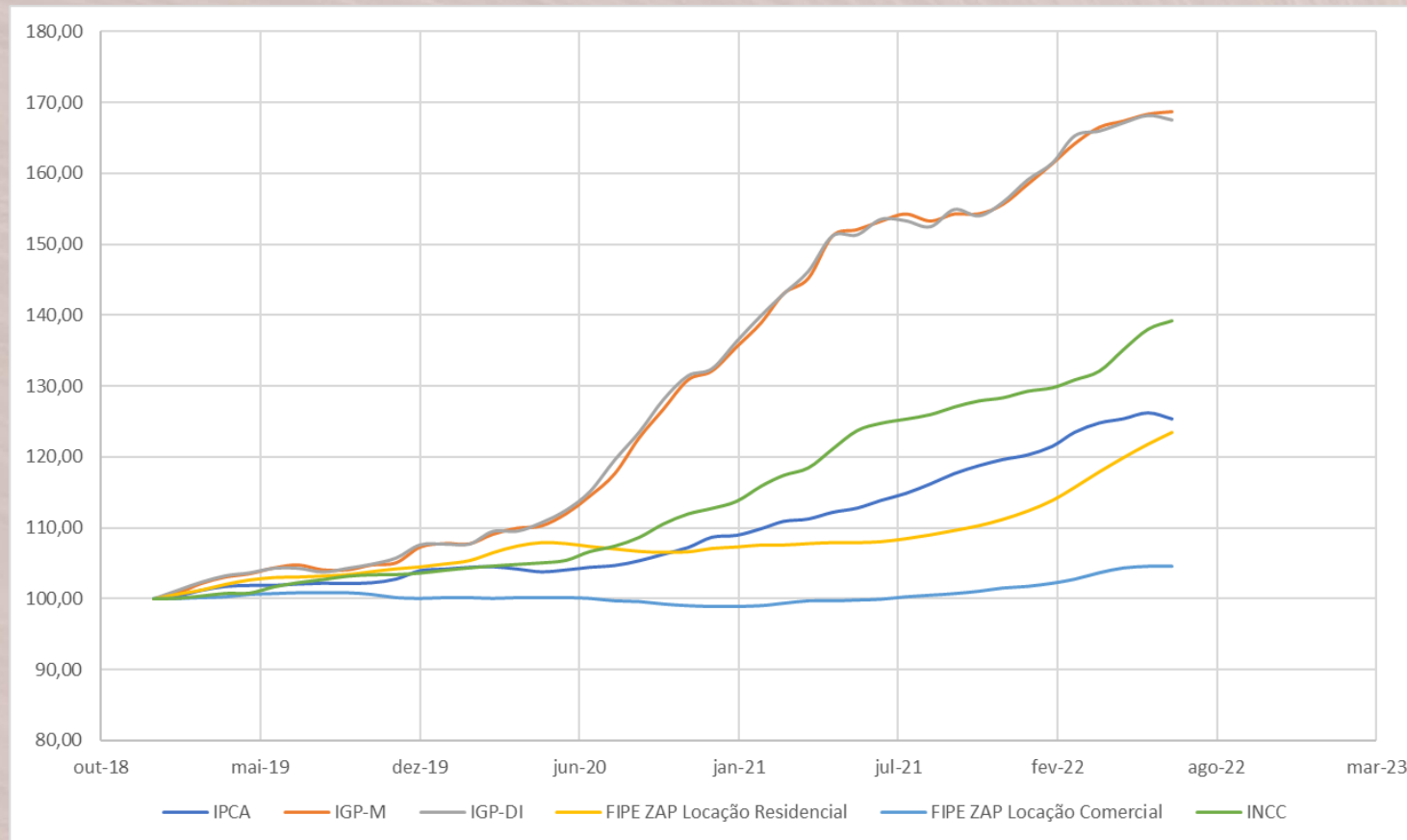
1. Apresentar os principais índices de reajuste de aluguéis;
2. Verificar a aderência dos índices de correção ao mercado imobiliário;
3. Refletir sobre formas de manter o equilíbrio do contrato com o mercado;
4. Apresentar alguns pontos específicos sobre a avaliação de valor locativo em ações renovatórias e revisionais de aluguel.

# ÍNDICES DE REAJUSTE

- IGP-M : Índice Geral de Preços – Mercado, publicado mensalmente pelo IBRE-FGV;
- IGP-DI : Índice Geral de Preços – Disponibilidade interna, publicado mensalmente pelo IBRE-FGV;
- IPCA\* : Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado mensalmente pelo IBGE

\* Índice usado para medida da inflação oficial no Brasil

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO



# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

## IMPRESSÕES

O gráfico nos informa que há significativo deslocamento entre os índices mais usados para reajuste de aluguéis – IGP-M e IGP-DI – e índices médios de evolução de preços de aluguel – FIPE ZAP Locação Residencial e FIPE ZAP Locação Comercial.

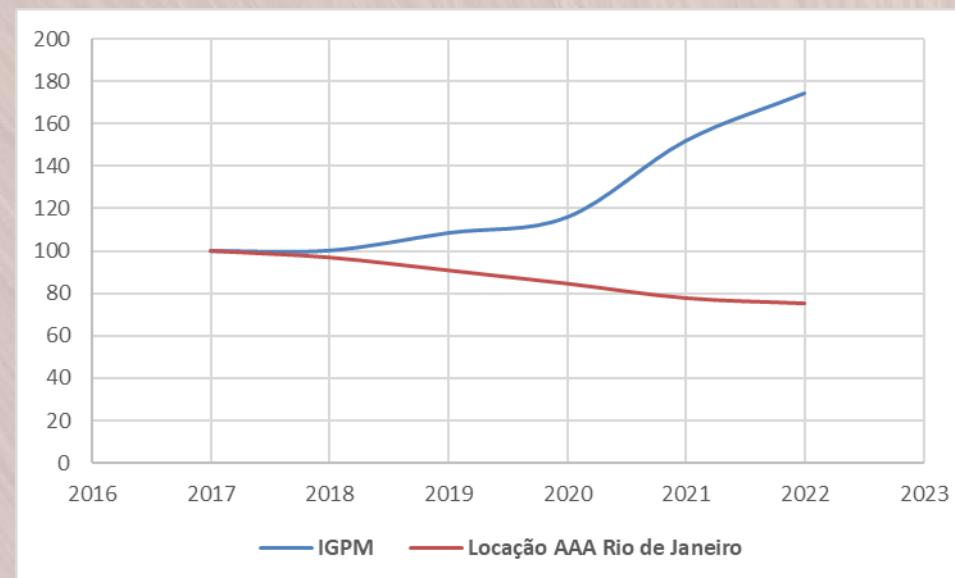
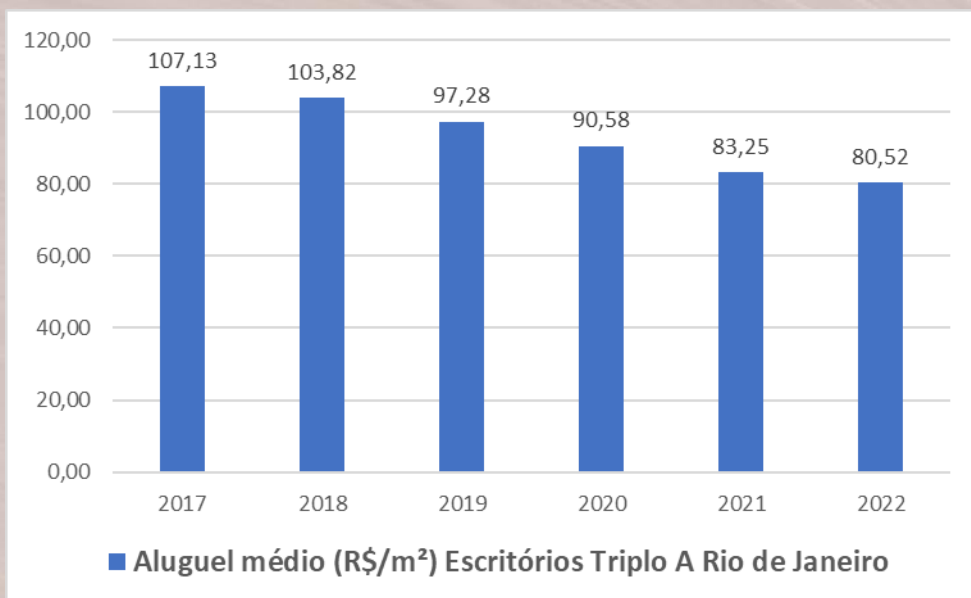
Em relação às locações comerciais, mesmo o IPCA não demonstra aderência no período estudado.

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PROBLEMAS NA ABORDAGEM

- Os índices FIPE ZAP são médias de diversos tipos de imóvel (residenciais: apartamentos e residências de diversos tipos e padrões, comerciais: escritórios, lojas, galpões, imóveis industriais, lajes corporativas)
- O período estudado teve grande influência da pandemia de COVID-19

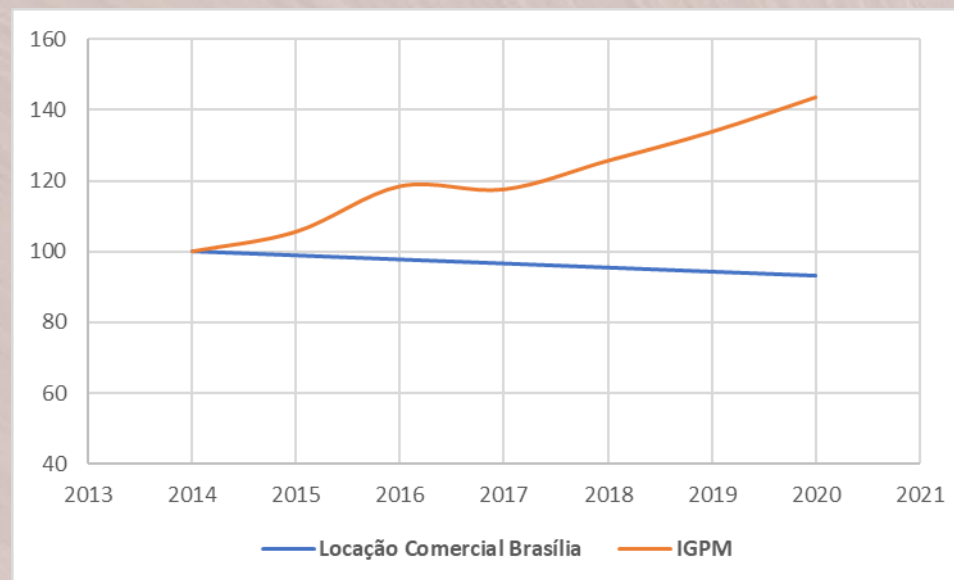
# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO





# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor unitário locação = + 90,92605228 – 2,509415604 x ln (Área) – 43,82948387 / Padrão +  
2,070723104 x Oferta – 0,04993032441 x Longitude – 1,564762725 x Ano



# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

**MAS POR QUE ISTO ACONTECE?**

**O QUE É O IGP-M?**

**IGP-M É UM NÚMERO ÍNDICE**

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

“Os números-índices são medidas estatísticas usadas para comparar grupos de variáveis relacionadas entre si e obter um quadro simples e resumido das mudanças significativas em áreas relacionadas, como preços de matérias-primas, preços de produtos acabados, volume físico de produção etc. Mediante o emprego de números-índices é possível estabelecer comparações entre:

- a) variações ocorridas ao longo do tempo;
- b) diferenças entre lugares;
- c) diferenças entre categorias semelhantes, tais como produtos, pessoas, organizações etc.”

Fonte: FONSECA; MARTINS; TOLEDO, 1988, p. 157.

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

- Índices de preços;
- Índices de Custos;
- Índices gerais de preços.

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

**IGP-M: ÍNDICE GERAL DE PREÇOS A MERCADO**

$$\text{IGP-M} = 0,6 \times \text{IPA-M} + 0,3 \times \text{IPC-M} + 0,1 \times \text{INCC}$$

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

**IPA-M:** Índice de Preços ao Produtor Amplo, mede as variações dos preços agrícolas e industriais aos produtores;

**IPC-M:** Índice de Preços ao Consumidor Médio, mede a variação de preços para famílias com rendas entre 1 e 33 salários mínimos em sete capitais;

**INCC-M:** Índice Nacional de Custo de Construção Mercado, mede a variação dos custos e construção civil

# ADERÊNCIA DOS ÍNDICES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Portanto, o cálculo do IGP-M guarda pouca relação com o mercado imobiliário. Na verdade, apenas 10% do seu índice é vinculado ao INCC, que ainda assim não se trata de índice que reflete preços de imóveis, mas custos de construção, os quais, eles mesmo podem apresentar descolamento em relação aos preços.**

**Outros índices apresentam problemas similares.**

**As variações de preços e custos e produtos de um modo geral não necessariamente são correspondentes às variações de preços de imóveis.**

# EQUILÍBRIO ENTRE CONTRATO E MERCADO IMOBILIÁRIO

## O CONTRATO DEVE SER REVISTO?

Trata-se de decisão judicial, POIS ENVOLVE INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. Não é atribuição do perito a discussão sobre a revisão do contrato.

## SE O CONTRATO DEVE SER REVISTO

A função do perito é analisar o mercado, efetuar pesquisa, tratar os dados e apresentar, de forma justificada, o justo valor de mercado do aluguel, para a data de referência da ação.

## ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE

Também foge a atribuição do perito se o índice de correção deve ser revisto. Caso ele seja arguido pelo Magistrado ou pelos patronos das partes, cabe a ele apenas apresentar evidências técnicas de qual o índice pode ser mais aderente às variações do mercado. A definição cabe as partes (se por acordo) ou ao Magistrado (se por sentença).



# AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

- **Método comparativo de dados de mercado:**

Calcula o valor do aluguel por meio de comparação com elementos semelhantes, usando técnicas de tratamento estatístico para considerar as diferenças

- **Método da remuneração de capitais:**

Calcula o valor do aluguel considerando a possível rentabilidade do imóvel. É necessário calcular o valor de mercado de venda do imóvel e a taxa de rentabilidade de imóveis similares. Recomenda-se para imóveis nos quais não seja possível aplicar o método comparativo ou para aferir os resultados deste

$\text{Aluguel} = \text{Valor do imóvel} \times \text{Taxa de rentabilidade}$

# ALGUNS CUIDADOS NA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO

- Na pesquisa para avaliação pelo método comparativo do valor de locação é importante mesclar dados de ofertas e transações.

## - POR QUE?

**Os dados de aluguéis correntes podem estar distorcidos devido a reajustes contratuais e não são, necessariamente, representativos para o mercado na data da avaliação.**

A inclusão de dados de oferta permite captar particularidades do mercado no momento da avaliação e balancear a amostra, tornando-a mais representativa.

# ALGUNS CUIDADOS NA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO

ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos):

## ***“11.4 Avaliação de alugueis***

### ***11.4.1 Por comparação direta***

#### ***11.4.1.1 ...***

***11.4.1.2 Especial atenção deve ser dada quando forem comparados alugueis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:***

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionaria;***
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.”***

# ALGUNS CUIDADOS NA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO

Norma de Avaliações do IBAPE/SP:

## **14.2 – Avaliação de Alugueis**

### **14.2.1 - Por comparação direta**

...

*a) Devem ser considerados elementos em oferta, ou de contratos que não apresentem distorções em relação a reajustes e fases contratuais;*

*b) Devem ser consideradas as perdas residuais inflacionárias quando os elementos em oferta possuírem periodicidades diferentes de reajustes;*

# ALGUNS CUIDADOS NA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO

Elemento	Valor locativo (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Data do evento
1	132,00	contrato	jun-19
2	123,00	contrato	dez-19
3	114,00	contrato	set-21
4	100,00	oferta	mai-22
5	100,00	oferta	mai-22
6	100,00	oferta	mai-22

<b>Média</b>	<b>111,50</b>
<b>Aluguel de mercado</b>	<b>100,00</b>

**Diferença superior a 10%**

# CONCLUSÕES

- Há um desbalanceamento entre índices de reajuste de preços e o mercado imobiliário, que podem afastar os valores contratuais de aluguel do justo valor de mercado;
- O descolamento entre os índices de reajuste e o mercado, embora tenha sido amplificado pela pandemia de COVID-19, já acontecia antes dela;
- Índices de mercado imobiliário também não são, necessariamente, a solução para os índices de reajuste, por mesclarem tipologias e regiões diferentes;
- Os índices de correção podem contaminar a pesquisa avaliatória numa avaliação de valor locativo;
- A FGV lançou o IVAR – Índice de Variação do Aluguel Residencial, que pode ser um melhor caminho, mas ainda há necessidade de validação com dados de mercado;
- A única forma eficiente de equilibrar o contrato ao mercado é através de reavaliações periódicas, pois tal procedimento implica em estudar o mercado.

# MUITO OBRIGADO

**AGNALDO CALVI BENVENHO**

**(18)99106-0359**

**[abenvenho@terra.com.br](mailto:abenvenho@terra.com.br)**

