

FRANCISCO MAIA NETO
ALONSO STARLING DE PÁDUA LAMY DE MIRANDA

**PARECER CRÍTICO PERICIAL Oponível a Parecer Técnico de
Avaliação Mercadológica (PTAM) Elaborado por
Corretor de Imóveis**

Trabalho de Avaliação

Goiânia/GO
2021

PARECER CRÍTICO PERICIAL OPONÍVEL A PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) ELABORADO POR CORRETOR DE IMÓVEIS

RESUMO

Recentes debates da sociedade civil, que questionam a habilitação legal de corretores de imóveis elaborarem avaliações, reforçam o caráter técnico da atividade, que deve ser fundamentada em métodos técnicos e normativos, afastando opiniões infundadas ou subjetivas do avaliador. Nesse sentido, ilustrando a importância da observância aos preceitos de excelência da técnica avaliatória, a partir de um caso concreto, o presente artigo analisa e demonstra as principais não conformidades de avaliações realizadas por corretores de imóveis, ilustrando os impactos desta inobservância na distorção do resultado da avaliação de um imóvel.

Palavras-chave: Avaliações.

1 Introdução

Em junho de 1996, foi firmado contrato de locação comercial, tendo como objeto a locação de imóvel comercial pelo prazo de 23 anos, que se encerrou em 2019. Vencido o prazo contratual, sem acordo entre as partes quanto ao valor locatício para a renovação do contrato, o locatário propôs ação renovatória, cuja sentença foi fundamentada em um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTMA, elaborado pela corretora nomeada pelo juízo.

Ocorre que o trabalho avaliatório que instruiu a referida decisão, apresentou divergências impugnadas pelo Locador quanto à delimitação do objeto da locação, quanto à influência do reflexo da disponibilidade das vagas disponíveis no estacionamento no valor locatício do imóvel e da utilização exclusiva das áreas das docas, que não teriam sido consideradas pelo trabalho de avaliação.

Não obstante, alegam, ainda, que a amostra colhida no Laudo Pericial para desenvolvimento da avaliação, não seria representativa das condições de mercado, por conter diversos imóveis não assemelhados ao imóvel avaliado, muitos relativos a galpões industriais, situados em regiões distantes do centro da cidade, onde se localizava o imóvel avaliado, e, portanto, em condições menos valorizadas.

Em função das divergências indicadas, o presente estudo foi desenvolvido com o objetivo de analisar se o PTAM que instruiu a referida decisão de renovação do contrato está em conformidade com os requisitos estabelecidos nas Normas Técnicas aplicáveis, em especial da “ABNT NBR 14.653 – Norma de Avaliação de Bens”, que disciplina os requisitos mínimos da atividade avaliatória reconhecidos pelos principais especialistas da área, como determina o Código de Processo Civil, no artigo 473, III.

2 Normas Técnicas como parâmetro de avaliação

Fundada em 28 de setembro de 1940, como uma associação civil sem fins lucrativos, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”) é mantida com recursos da contribuição dos seus associados e do Governo Federal.

Em 1962, passou a ser considerada pelo ordenamento jurídico brasileiro como associação de utilidade pública pela Lei 4.150, publicada em 21 de novembro. Em 1992, recebeu do Governo Federal, por meio da Resolução nº 7 do CONMETRO (Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial), o título de Foro Nacional de Normalização e a função de representar o Brasil perante os organismos internacionais de normalização.

Como Foro Nacional de Normalização, a ABNT é a única responsável pela gestão do processo de elaboração de normas técnicas brasileiras, sendo, portanto, a entidade delegada pelo governo para desenvolvimento das normas técnicas no Brasil.

A ABNT elenca que a normalização objetiva “o estabelecimento de soluções, por consenso das partes interessadas, para assuntos que têm caráter repetitivo, tornando-se uma ferramenta poderosa na autodisciplina dos agentes ativos dos mercados, ao simplificar os assuntos, e evidenciando ao legislador se é necessária regulamentação específica em matérias não cobertas por normas”, “assegurando características desejáveis de produtos e serviços, como qualidade, segurança, confiabilidade, eficiência, intercambialidade, bem como respeito ambiental – e tudo isto a um custo econômico.”

Para tanto, o processo de elaboração das normas técnicas acontece com amplo debate da sociedade civil, sendo submetido à consulta nacional, dando assim oportunidade de exame e emissão de considerações a todas as partes interessadas, de modo que, uma vez aprovada, uma norma consagra o consenso sobre o estado da arte de determinado assunto, obtido entre especialistas de uma área do conhecimento.

Ao mesmo tempo, a observação dos preceitos estabelecidos pelas normas técnicas, representa também uma necessidade do mercado, ao definir os parâmetros objetivos que devem ser observados para produtos e serviços técnicos de forma a garantir qualidade, segurança, confiabilidade, eficiência tanto a consumidores quanto para fornecedores. Representa, assim, a certeza de uma boa e justa execução para os fins a que se destinam.

2.1 A Norma de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653

Dentro das atividades normatizadas pela ABNT, destaca-se a atividade de avaliação de bens, normatizada por meio da norma técnica ABNT NBR 14.653, que define: *“O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.”*

A partir desta definição, entende-se que o valor de mercado é uma expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as

partes, concededoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1:2019 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais): “3.1.47. *Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”

2.2 Procedimentos de pesquisa e avaliação de dados – requisitos normativos

Conforme prescrição normativa, a determinação do valor de aluguel do imóvel periciado deve, preferencialmente, ser fundamentado por meio da adoção do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, como estabelece o 11.4.1 da ABNT NBR 14653-2.

Para tanto, a referida Norma determina a necessidade do “Planejamento de Pesquisa”, objetivando a composição de uma amostra representativa do imóvel avaliando, que apresente características tão próximas quanto possível do bem avaliado, propiciando a correta utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que busca revelar o valor de um bem a partir da comparação com os seus semelhantes.

A seguir, são apresentados os pontos mais relevantes dentro desse item, que serão objeto de análise neste parecer.

“8 Procedimentos metodológicos

Na aplicação dos métodos aviatórios referidos na Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001, recomendam-se os procedimentos metodológicos relacionados e 8.1 a 8.3.

8.1 Procedimentos Gerais

8.1.1 *Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.*

(...)

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da Pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível. Essa etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

(...) são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar as tendências de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.” (sem grifos no original).

2.3 Requisitos essenciais do Laudo de Avaliação

Em seu capítulo 10, a Norma prescreve que um laudo de Avaliação deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

“10 Apresentação do laudo de avaliação completo

10.1 laudo de avaliação completo

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

- a) Identificação do solicitante;*
- b) Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;*
- c) Objetivo da avaliação;*
- d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001 (atual item 6.2);*
- e) Identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14.653-1:2001, no que couber; (atual item 6.3);*
- f) Diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001 (atual item 6.5);*
- g) Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) - – relatar conforme Seção 8 (atual seção 7) da ABNT NBR 14.653-1:2001;*
- h) Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9 (atual seção 8). Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;*
- i) Planilha de dados utilizados;*
- j) No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;*
- k) Tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;*
- l) Resultado da avaliação e sua data de referência;*
- m) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.*

3 Não conformidades do Parecer Técnico de Avaliação Metodológica - PTAM

3.1 Questionável capacidade de corretores para realizar laudos de avaliações imobiliárias

Antes de adentrar na análise dos requisitos do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM que instrui a decisão judicial, cabe trazer à luz um debate existente no meio técnico no qual se discute a qualificação legal corretores de imóveis para a elaboração de Laudos de Avaliação.

No caso concreto que o ilustra o presente parecer, ao ser questionada em sede de esclarecimentos, o perito nomeado, corretor de imóveis, reconheceu as limitações de sua qualificação no que tange a análise e elaboração de plantas e croquis arquitetônicos.

Fugindo totalmente das atribuições do Corretor Avaliador de Imóveis desenhar os croquis e plantas para apresenta/r no presente trabalho. Essa atribuição é exclusiva aos Arquitetos e Engenheiros Civis e foi fornecida por ambas as partes os croquis e as plantas à "expert". Sendo que nos Pareceres apresentados pelo Autor e pelo Réu também não há essa informação. Fica evidente que não interfere no valor total estimado de avaliação do imóvel.

Trecho dos esclarecimentos periciais.

Em que pese a alegação do perito corretor de imóveis que a extrapolação desta competência não teria influenciado na elaboração do trabalho realizado, é inegável que a compreensão da arquitetura do imóvel, assim como dos custos de construção do mesmo, são pré-requisitos para elaboração de um trabalho de avaliação, que deve sempre ser pautado em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão devidamente explicitados, que permitam a auditoria de todos os elementos que levaram ao valor encontrado.

Nesse contexto, não pode ser ignorado o acirrado debate existente no meio técnico quanto à capacidade técnica de corretores para a execução de avaliações imobiliárias, assunto que inclusive foi tema de um Workshop oferecido pelo IBAPE NACIONAL – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia¹.

A instituição defende que um Laudo de Avaliação é uma atividade técnica fundamentada, que não se confunde com opiniões de valor, geralmente manifestada por corretores. Nesse sentido, defendeu:

“O PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, fruto da resolução COFECI, por sua vez, se presta a formalizar a opinião técnica, mas em qualquer hipótese pode se configurar em um laudo técnico, pois carece de pré-requisitos técnicos.

Essa diferença de procedimentos foi sintetizada no voto no tribunal de justiça do Poder Judiciário de São Paulo, do Relator Silveira Paulino, cujo excerto reproduzimos, que dissecou a ação movida pelo CONFEA e IBAPE que

¹ IBAPE. *Workshop – Laudo de Avaliação – Um trabalho baseado em métodos técnicos e normativos, não uma opinião*

pretendia anular a resolução COFECI, traz um com entendimento sobre o teor do presente manual, a saber:

‘Mas a discussão está longe do fim. A coisa julgada ocorreu interpartes, não vinculando qualquer outro órgão do Poder judiciário, estadual ou federal: isto vale dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mas nada. Depois, com a devida vênia do respeitado julgado, ousa-se discordar dele porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar” da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma resolução classista não pode ofender uma lei federal.’”

O material ainda acrescenta:

“Os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica, PTAM, não são previstos níveis de fundamentação e a demonstração dos critérios e cálculos, são exigidos apenas informações que não abordam a demonstração da apuração de valores, claramente demonstrados nas exigibilidades, a seguir discriminadas:

| | |
|--|--|
| <p>Exigibilidade do Ptam</p> <p>I) Identificação do solicitante;</p> <p>II) Objetivo do parecer técnico;</p> <p>III) Identificação e caracterização do imóvel;</p> <p>IV) Valor resultante e sua data de referência;</p> <p>V) Identificação, breve currículo e assinatura.</p> | <p>Exigibilidade do Laudo de Avaliação segundo a ABNT</p> <p>a) identificação do solicitante;</p> <p>b) finalidade da avaliação, quando informada pelo solicitante;</p> <p>c) objetivo da avaliação;</p> <p>d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;</p> <p>e) identificação e caracterização do imóvel avaliado;</p> <p>f) diagnóstico do mercado;</p> <p>g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);</p> <p>h) especificação da avaliação;</p> <p>i) planilha dos dados utilizados;</p> <p>j) descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais;</p> <p>k) tratamento dos dados e identificação do resultado - explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado;</p> <p>l) resultado da avaliação e sua data de referência;</p> <p>m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.</p> |
|--|--|

No arcabouço legal, cabe ainda destacar que o próprio Código de Processo Civil estabelece que o Laudo Pericial deve ser elaborado por profissional legalmente habilitado e conter a análise técnico e científica realizada pelo perito(a), com clara indicação e demonstração do método utilizado, de acordo com os conhecimentos predominantemente aceitos pelos especialistas da área do conhecimento que se originou².

² Art. 473 do Código de Processo Civil. “O laudo pericial deverá conter: I - a exposição do objeto da perícia; I - a análise técnica ou científica realizada pelo perito; III - a indicação do método.

Ainda que se desconsidere o debate quanto à habilitação legal de corretores de imóveis para a realização de Laudo de Avaliação/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, a rígida observância destes trabalhos aos requisitos técnicos configura uma exigência legal inafastável, que deve ser observada em todos os trabalhos avaliatórios, já que a Norma de Avaliação, indiscutivelmente, representa o método predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou, senão recepcionado pelo ordenamento jurídico em perícia que envolvam avaliação.

Ciente deste requisito, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico – PTAM, ora analisado, não deixou dúvidas quanto à prevalência da ABNT NBR 14.653 para normatizar a atividade.

5. METODOLOGIA

MCDDM - Método comparativo Direto de dados de mercado; conforme NBR-14.653-2 da ABNT, item: 11.4 Avaliação de Aluguéis e sub-item 11.4.1, que trata-se de procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por tratamento de fatores, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e

Trecho do Laudo Pericial.

Todavia, em que pese o reconhecimento da norma aplicável, além de extrapolar os limites de sua habilitação legal, o perito corretor de imóveis não observou requisitos formais e materiais impostos pela norma técnica, que distorceram o resultado encontrado em seu estudo.

3.2 Análise dos requisitos formais da Norma de Avaliação – ABNT NBR 14.653

Diferentemente da resolução do COFECI, a ABNT NBR 14.653 estabelece os requisitos mínimos que devem constar em um laudo de avaliação, que são especificados no item 10 da norma ABNT NBR 14653-2:2011, já identificados neste artigo. À luz destes requisitos, a análise do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM analisado neste artigo, não atendeu os seguintes itens:

| Requisito exigido pela Norma | Atendido? | Referência |
|---|---------------------|-------------------|
| a) Identificação do solicitante | Atendido | Capa |
| b) Finalidade da avaliação | Implícito | Despacho judicial |
| c) Objetivo da avaliação | Atendido | Capa |
| d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes | Atendido | Item 4 do PTAM |
| e) Identificação e caracterização do imóvel avaliando | Atendido | Item 3 do PTAM |
| f) Diagnóstico de mercado | Não atendido | - |
| g) Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) | Atendido | Item 5 do PTAM |

| | | |
|---|---------------------|----------------|
| h) Especificação da avaliação | Não atendido | - |
| i) Planilha de dados utilizados | Atendido | Item 5 do PTAM |
| j) Descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais | Não atendido | - |
| k) Tratamento dos dados e identificação do resultado – explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado | Não atendido | - |
| l) Resultado da avaliação e sua data de referência | Atendido | Item 7 do PTAM |
| m) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsáveis pela avaliação | Não atendido | - |

No que tange ao aspecto formal, fica evidenciado o não cumprimento de cinco requisitos essenciais estabelecidos pela Norma, que conferem transparência e fundamentação ao trabalho de avaliação. Esclarece-se a importância de cada um dos requisitos não cumpridos.

O item **10.1.f) Diagnóstico de mercado** exige do profissional de avaliação considerações gerais sobre o mercado do bem avaliado, que expliquem eventuais singularidades, ou até mesmo critério e limitações para a pesquisa, que permita ao destinatário identificar a estrutura, conduta e desempenho do mercado, sendo uma informação importante para contextualizar o valor encontrado.

O item **10.1h) Especificação da avaliação** tem por objetivo classificar o trabalho de avaliação, evidenciando a sua abrangência, bem como permitindo a sua comparação com outros:

“8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

(...)

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho

avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

(...)

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.”

Embora supostamente fundamentado na ABNT NBR 14.653, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM analisado não traz a especificação da sua avaliação de forma expressa, o que prejudica a verificação da observância dos requisitos dos métodos eleitos.

Superando a indicação formal do grau de fundamentação, verificou-se que, apesar do perito corretor de imóveis ter identificado as características dos dados pesquisados correspondentes aos fatores utilizados, não foi explicado como estas características se relacionam na comparação do imóvel avaliando, influenciando na formação do valor. Ou seja, pela análise direta do PTAM não é possível depreender quais foram as características consideradas do imóvel avaliando e como elas se relacionam com as diferenças que refletem no valor de locação. Inconformidade esta grave que se reflete, inclusive, na inobservância do item seguinte.

A mais grave não conformidade identificada foi o não cumprimento dos itens **10.1 j) Descrição das variáveis do modelo**, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais e **10.1 k) Tratamento dos dados e identificação do resultado**, isto é, apesar de considerar inúmeros fatores para homogeneização dos valores, **o Laudo não explica, nem fundamenta como eventuais diferenças entre os dados da amostra foram tratados, muito menos a memória de cálculo realizada para chegar aos valores homogeneizados.**

O agravante desta não conformidade é que o Laudo chega a considerar sete variáveis que supostamente influenciariam na formação do valor, tais como, oferta, topografia, superfície do solo, acessibilidade, infraestrutura, padrão construtivo e localização, além da depreciação, sem, contudo, explicar como os pesos atribuídos para cada uma destas características foram calculados.

| Amostra nº 1 | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Imóvel Tipo | galpão/depósito/armazém |
| Tamanho do Terreno: | 9000 |
| Area Construída: | 7600 |
| Docas: | |
| Quantas Vagas de Estacionamento: | 200 |
| Valor de Locação Mensal | R\$ 90.000 |
| Idade Aparente da Construção: | Reformado |
| Valor Unitário - m ² | R\$ 11,84 |
| Fo - Fator Oferta | 0,9 |
| FT - Fator Topografia | 1 |
| FSS - Fator Superfície do Solo | 1 |
| FA- Fator Acessibilidade | 1,02 |
| Finf- Fator Infraestrutura | 1 |
| FPC--Fator Padrão Construtivo | 1,1 |
| FL- Fator Localização | 1,2 |
| FH | 1,031428571 |
| Dep - Depreciação | R\$ 945 |
| Valor Saneado | R\$ 91.884 |
| Valor M ² homogeneizado | R\$ 12,09 |

Trecho de um dos dados pesquisados que compõe a amostra do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

A função das variáveis, ou fatores, é exatamente explicar como as diferenças entre as características dos imóveis influenciam na formação do valor de locação, tratando eventuais diferenças entre os dados pesquisados para que se possa comparar dados homogeneizados entre si, comparando unidades de medidas equivalentes que, no caso de avaliação de imóveis, diz respeito a imóveis assemelhados³.

Ademais, quanto aos critérios estabelecidos pela norma na adoção variáveis/fatores, cabe reproduzir o comando normativo, que estabelece:

“O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores devem ser calculados por metodologia científica e, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. (...) Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, (...), bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFE/CREA (...)*
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que*

³ A título de exemplo, ao exigir a comparação de elementos assemelhados, a norma não admite que o valor de uma casa em um bairro popular seja obtido a partir da comparação de dados de mansões em bairros nobres. O mesmo vale para a avaliação de lojas em shopping, que apenas serão reveladas a partir da comparação de outras lojas em shopping e não a partir de dados de lojas de rua.

metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Ocorre que além de não fundamentar os fatores, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM que instruiu a decisão renovatória não observou os itens requisitados em norma para compor seu laudo técnico. Esta não conformidade conflita com a essência da própria norma e dos regramentos legais, que exigem que o Laudo Pericial seja claro e transparente quanto aos fundamentos que levaram a sua conclusão, o que prejudica as conclusões do presente Laudo.

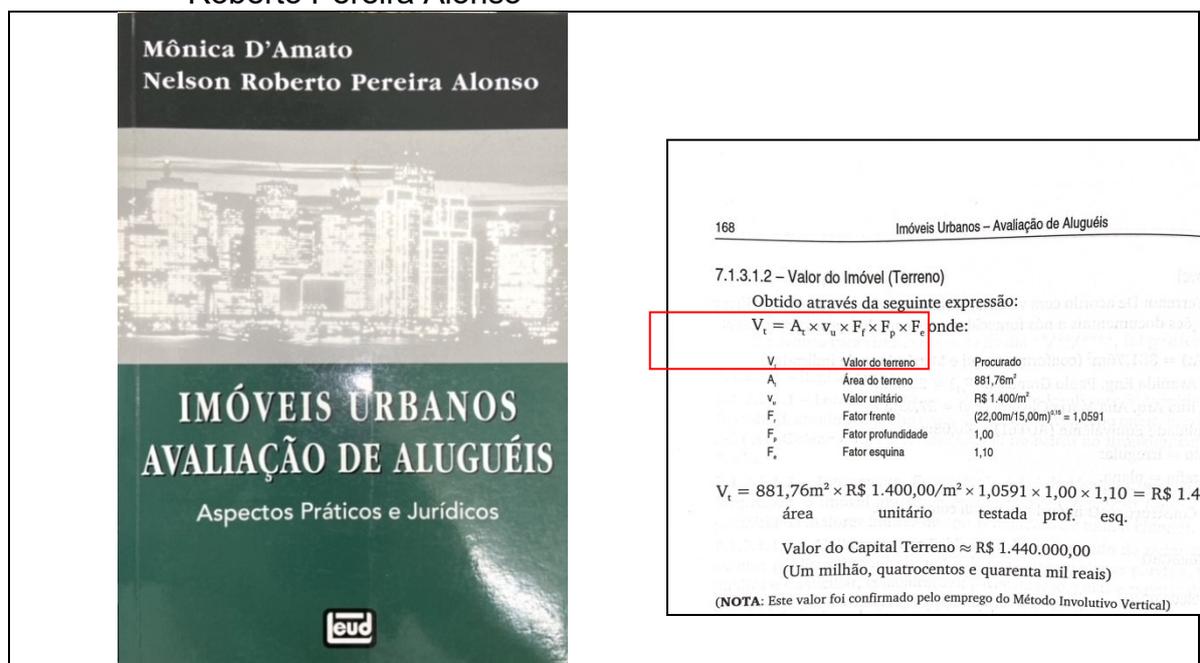
Por fim, o descumprimento do **item 10.1.m) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsáveis pela avaliação** diz respeito a controversa habilitação de corretores de imóveis para a realização de avaliação em imóveis para a elaboração de laudos de avaliação.

3.3 Erros na aplicação dos métodos

3.3.1 Erros no procedimento de cálculo da aplicação dos fatores

Em que pese a pouca transparência quanto aos procedimentos e cálculos adotados, a reconstituição dos passos das operações realizados no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM evidenciou um grave erro na homogeneização dos dados, durante a aplicação dos fatores adotados, uma vez que resultante dos fatores foi obtida a partir da média de todos os fatores aplicados, e não de sua multiplicação, como preconiza a literatura especializada:

- ✓ "Imóveis Urbanos - Avaliação de Aluguéis" – Mônica D'Amato e Nelson Roberto Pereira Alonso



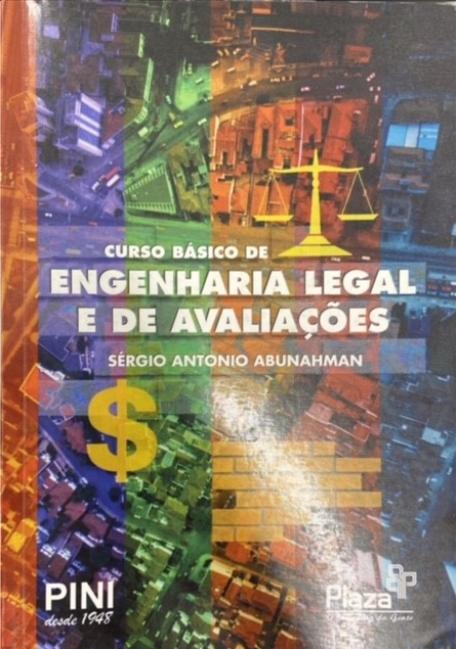
The image shows the cover of the book "IMÓVEIS URBANOS AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS" by Mônica D'Amato and Nelson Roberto Pereira Alonso, published by Leud. To the right is a page from the book, page 168, titled "Imóveis Urbanos - Avaliação de Aluguéis". The page contains a section "7.1.3.1.2 - Valor do Imóvel (Terreno)" with the text "Obtido através da seguinte expressão: $V_t = A_t \times v_u \times F_f \times F_p \times F_e$ onde:". Below this is a table of variables and their values:

| Variable | Description | Value |
|----------|--------------------|--|
| V_t | Valor do terreno | Procurado |
| A_t | Área do terreno | 881,76m ² |
| v_u | Valor unitário | R\$ 1.400/m ² |
| F_f | Fator frente | (22,00m/15,00m) ^{0,15} = 1,0591 |
| F_p | Fator profundidade | 1,00 |
| F_e | Fator esquina | 1,10 |

Below the table, the calculation is shown: $V_t = 881,76m^2 \times R\$ 1.400,00/m^2 \times 1,0591 \times 1,00 \times 1,10 = R\$ 1.438.000,00$. The text continues: "área unitário testada prof. esq. Valor do Capital Terreno ≈ R\$ 1.440.000,00 (Um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais)". A note at the bottom states: "(NOTA: Este valor foi confirmado pelo emprego do Método Involutivo Vertical)".

Exemplo dado no livro que demonstra que a equação visando a aplicação dos fatores é a multiplicação e não média.

- ✓ “Curso Básico de Engenharia legal e de Avaliações” – Sérgio Antônio Abunahman



Homogeneização:

Fator de oferta (f_o) = 0,90

Fator de transposição = $\frac{3049,21}{1958,88} = 1,556$

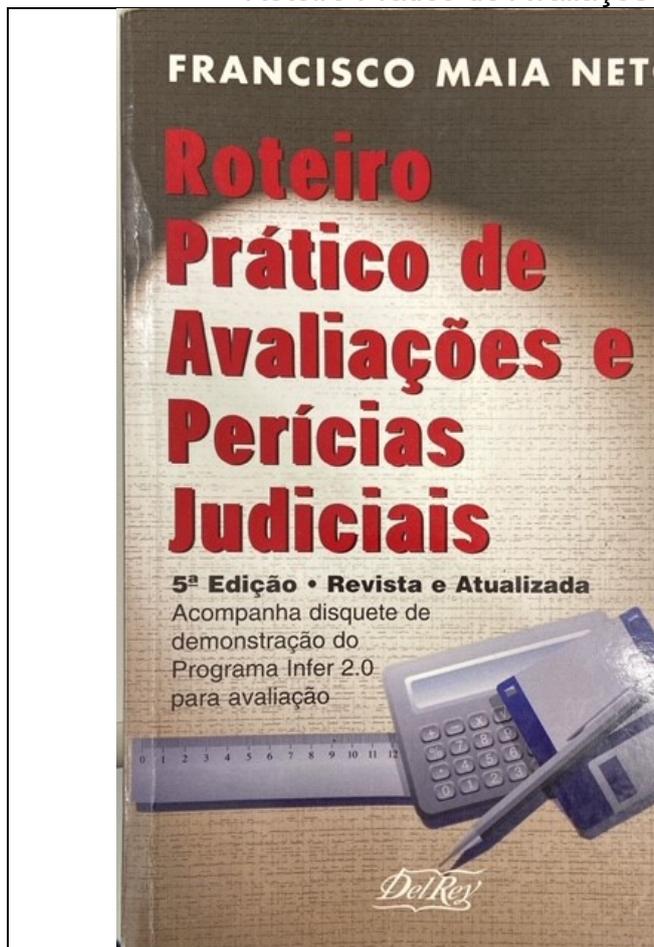
Fator de área = $\left(\frac{225}{182}\right)^{0,25} = 1,054$

Preço/m² homogeneizado para a lide:

$\text{R\$ } 24,37/\text{m}^2 \times 0,90 \times 1,556 \times 1,054 = \text{R\$ } 38,93/\text{m}^2$

Exemplo dado no livro que demonstra que a equação visando a aplicação dos fatores é a multiplicação e não média.

✓ “Roteiro Prático de Avaliações e Perícias” – Francisco Maia Neto



5 HOMOGENEIZAÇÃO

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utilizaremos os seguintes fatores visando homogeneizá-los:

– fator de oferta (Fo) – é utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflatores igual a 0,90;

192

– fator de transposição (Ft) – Corrige as diferenças relativas ao posicionamento do imóvel no contexto urbano. Índice do imóvel avaliando = 100;

– fator de zoneamento (Fz) – utiliza uma relação matemática entre o coeficiente de aproveitamento do imóvel avaliando e o pesquisado (2,00).

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

| Nº | Valor/m² | x | Fo | x | Ft | x | Fz | = | V homog |
|----|----------|---|------|---|------|---|------|---|------------|
| 1. | 38,89 | x | 0,90 | x | 0,91 | x | 1,00 | = | \$31,85/m² |
| 2. | 45,00 | x | 1,00 | x | 0,91 | x | 1,00 | = | \$40,95/m² |
| 3. | 46,88 | x | 1,00 | x | 0,83 | x | 1,00 | = | \$38,91/m² |
| 4. | 33,33 | x | 0,90 | x | 1,00 | x | 1,00 | = | \$30,00/m² |
| 5. | 24,44 | x | 1,00 | x | 1,11 | x | 1,00 | = | \$27,13/m² |
| 6. | 25,00 | x | 1,00 | x | 1,00 | x | 1,33 | = | \$33,25/m² |
| 7. | 25,00 | x | 0,90 | x | 0,91 | x | 1,33 | = | \$27,23/m² |
| 8. | 35,00 | x | 0,90 | x | 0,91 | x | 1,00 | = | \$28,67/m² |
| 9. | 25,00 | x | 1,00 | x | 1,00 | x | 1,33 | = | \$33,25/m² |

Multiplicação dos fatores!!!

Exemplo dado no livro que demonstra que a equação visando a aplicação dos fatores é a multiplicação e não média.

O procedimento de média adotado no laudo distorceu o resultado encontrado, uma vez que foi diretamente influenciado pela quantidade de fatores indicados, três dos quais sequer representam uma diferença significativa entre os objetos comparados, posto que assumem peso igual a 1,0.

Para ilustrar o impacto deste equívoco, apresenta-se o cálculo de homogeneização de um dado pesquisado.

| Ref. | Endereço | Fo - Fator Oferta | FT - Fator Topografia | FSS - Fator Superfície do Solo | FA - Fator Acessibilidade | Finf - Fator Infraestrutura | FPC - Fator padrão Construtivo | FL - Fator Localização | FH. Calculado - Média |
|------|--|-------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 6 | Rua Waldomiro José Borges, bairro Itinga, Joinville/SC | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 1,057143 |

✓ Cálculo pela média dos fatores adotado no PTAM:

$$\text{Valor Homogeneizado} = \frac{\text{Soma dos fatores}}{\text{Número de fatores}}$$

$$\text{Valor Homogeneizado} = \frac{Fo + FT + FSS + FA + Finf + FPC + FL}{7}$$

$$\text{Valor Homogeneizado} = \frac{1,00 + 0,90 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,50}{7} = 1,057$$

- ✓ Cálculo pela multiplicação de fatores defendido pelos especialistas:

$$\text{Valor Homogeneizado} = F_o \times F_T \times F_{SS} \times F_A \times F_{inf} \times F_{PC} \times F_L$$

$$\text{Valor Homogeneizado} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,50 = 1,35$$

Verifica-se que apenas para o dado acima há uma diferença de 30% no valor homogeneizado utilizado pelo perito corretor de imóveis, que ameniza indevidamente o impacto das diferenças existentes entre os imóveis pesquisados, distorcendo o resultado da avaliação, negligenciando as diferenças existentes entre os imóveis.

3.3.2 Não realização do saneamento amostral

O saneamento amostral, etapa também designada como eliminação de dados suspeitos, representa a operação, dentro dos cálculos estatísticos, onde se procura elementos integrantes da amostragem que possuam desvios acentuados em relação à média, determinando a norma que devem ser utilizados critérios consagrados, etapa esta não observada no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, muito embora este tenha se referenciado na ABNT NBR 14.653.

B.3 Saneamento da amostra

“Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.”

Uma vez aplicado ao cálculo pericial os critérios de saneamento amostral, o resultado corrigido da avaliação revelou a distorção percentual de 26% em relação ao resultado indicado no PTAM, demonstrando o risco da adoção da metodologia sem a devida observância dos requisitos técnicos estabelecidos pela Norma de Avaliações.

3.3.3 Inobservância material dos requisitos normativos – Equívocos das premissas periciais

Em que pese eventual dificuldade da obtenção de dados assemelhados, o uso da metodologia comparativa de dados direto do mercado implica, necessariamente, a necessidade da consideração de amostras que se aproximam o máximo possível do imóvel periciado, tratando adequadamente eventuais diferenças existentes, por meio de variáveis, ou fatores, que assegurem a qualidade da amostra quanto a *“semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas;*

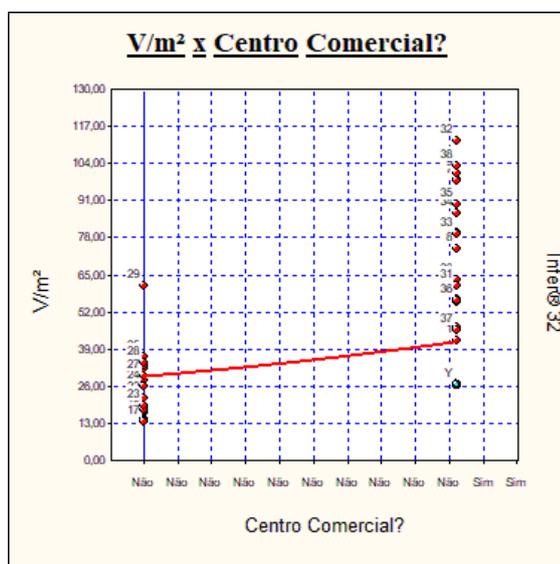
*diferenças relevantes perante o avaliado devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.*⁴

É inegável a preocupação da Norma no estabelecimento de requisitos que resguardem a semelhança entre os bens comparáveis, evitando-se a distorção dos resultados. Ao mesmo tempo, o documento também reconhece que dificilmente serão obtidos dados iguais, motivo pelos quais as diferenças existentes entre os imóveis devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.

Neste último tópico, além da completa ausência de fundamentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, que não identificou e nem explicou quais características foram consideradas e como estas foram tratadas, que levam a uma grave inconformidade formal já explicitada, verificou-se, também, erros materiais nas premissas eleitas pelo perito corretor de imóveis.

Entre eles, o principal aspecto observado foi a comparação de dados não assemelhados que fundamentam os estudos que levaram a conclusão obtida. Ao arrepio do comando normativo, o PTAM comparou imóveis de diferentes tipologias, isto é considerou como iguais galpões/depósitos industriais e imóveis inseridos em centro comercial, como o objeto de avaliação. Neste aspecto, o PTAM ignorou a infraestrutura e comodidades que impulsionam as operações instaladas no imóvel avaliado, como a disponibilidade de vagas de estacionamento, ambiente climatizado, opções de alimentação e compras de objetos complementares, que refletem diretamente no seu valor locatício.

Estudos próprios realizados posteriormente, por metodologia inferencial, revelaram que, para o contexto da região analisada, imóveis situados em centro comerciais, dotados das facilidades típicas destes locais, entre eles a disponibilidade de vagas, valorizavam o imóvel em 32,88% para a área e local em que está situado o objeto da avaliação, ao contrário da maioria dos dados considerados pela perícia.



Análise da influência da tipologia do imóvel na formação de valor.

Em sentido análogo, foram adotados critérios pré-estabelecidos de localização dos imóveis, que notoriamente é um dos fatores mais importante na

⁴ item 8.2.1.4.1, e) da ABNT NBR 14.653-2.

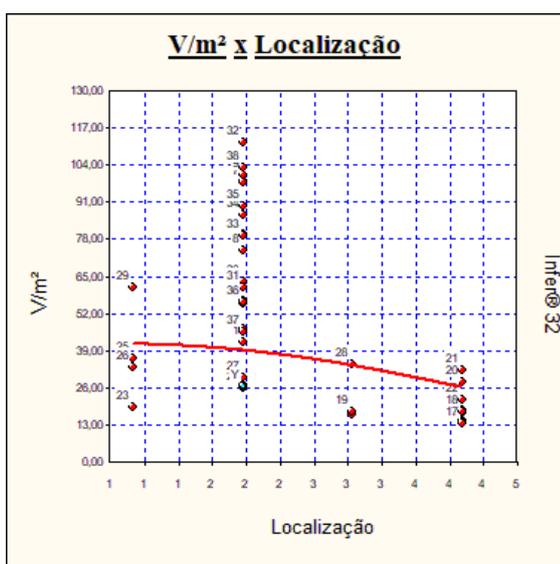
formação de valor locatício de um imóvel comercial, sem fundamentar como essas diferenças foram tratadas no estudo pericial, como se demonstrará nos tópicos seguintes.

Neste aspecto, sem explicitar como e sem qualquer estudo que os fundamentasse, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM atribuiu pesos subjetivos às diferentes localidades, em patente não conformidade aos requisitos da Norma de Avaliação, que estabelece que os fatores devem ser calculados e demonstrados do ponto de vista teórico e prático.

Caberia ao trabalho avaliatório elaborar um estudo técnico adequado, devidamente fundamentado, que analisasse como a localização influencia na formação do valor e não arbitrar pesos pré-conceituados que tentam explicar o comportamento da localização do imóvel em relação ao seu valor de locação.

Nesse sentido, a avaliação realizada com observância aos critérios exigidos pela Norma de Avaliação, por metodologia inferencial, comprovou que os pesos arbitrários e subjetivos considerados pela perícia eram inadequados para explicar a real influência da localização, revelando que a influencia da localização era proporcional à distância do centro da cidade, que era de médio porte, na seguinte proporção:

| Análise influência no valor de locação de imóvel com 20.447,86 m² | |
|---|---|
| Localização (distância em relação ao centro) | % de variação em relação ao centro da cidade |
| 1 km | - |
| 2 km | -4,58% |
| 3 km | -15,54% |
| 4 km | -32,09% |



Análise da influência da localização do imóvel na formação de valor.

4 Conclusões

Diante do exposto nos itens anteriores, e após analisarmos todos os fatos que interferem ou possam vir a interferir com o assunto objeto deste trabalho técnico, conclui-se:

✓ A Norma de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, que consagra o estado da arte da técnica pelos especialistas desta área de conhecimento, prescreve os requisitos mínimos que devem ser observados para a elaboração de trabalhos de avaliação de bens, entre eles, o valor de mercado de locação de imóveis comerciais.

✓ As regras que orientam a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado por corretores, muitas vezes nomeados como peritos, não observam a todos os requisitos estabelecidos pela norma técnica, muitos dos quais exigem competências que superam a habilitação legal destes profissionais.

✓ Entre as não conformidades técnicas mais comuns, representadas neste artigo, destacam-se não conformidades formais e materiais, entre elas, a ausência de fundamentação e demonstração dos fatores aplicados e da respectiva memória de cálculo que levaram ao resultado obtido, que prejudicam a transparência necessária para validação do trabalho, comprometendo a verificação/validação dos procedimentos adotados em Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - PTAM comprometem a.

✓ Por todo exposto, conclui-se que, ainda que referenciados na ABNT NBR 14.653, os procedimentos usualmente empregados por corretores de imóveis se destoam dos procedimentos de excelência consolidados no desenvolvimento da técnica de avaliação preconizada por engenheiros e arquitetos, em patente violação ao diploma processual, que exige que os trabalhos periciais devem adotar os métodos predominantemente aceitos pelos especialistas da área de conhecimento (art. 473, CPC), que são aqueles consagrados nas Normas Técnicas, com prejuízo direto ao resultado da avaliação dos bens, como ilustrado neste artigo.

REFERÊNCIAS

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 15.653 – Parte 2 - Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. 2011.**

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Historia da Normalização Brasileira.** Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Normalização.** Disponível em: <http://www.abnt.org.br/normalizacao/o-que-e/o-que-e>. Acesso em 21 jun. 2021.

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso Básico de Engenharia legal e de Avaliações.** São Paulo. Ed. Pini, 199.

IBAPE. **Workshop – Laudo de Avaliação – Um trabalho baseado em métodos técnicos e normativos, não uma opinião.** Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2021/06/CARTILHA-LAUDO-DE-AVALIA%C3%87%C3%83O-UM-TRABALHO-BASEADO-EM-METODOS-TECNICOS-E-NORMATIVOS.pdf>. Acesso em 15 set 2021.

D'AMATO, Mônica, ALONSO, Nelson Roberto Pereira. **Imóveis Urbanos Avaliação de Aluguéis – Aspectos Práticos e Jurídicos.** 1.ed. Leud, 2007.

NETO, Francisco Maia. **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais.** 5.ed. Del Rey, 2000