

Veículo: Construção Mercado
Data: Setembro/2009
Seção: Notícias

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

 **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA** Tito Livio Ferreira Gomide

Engenharia de avaliação e a crise econômica

Erros de avaliação são causas primárias e subjacentes da crise



O artificialismo dos elevados preços dos imóveis não se sustentou, gerando a derrocada dos respectivos créditos e consequente crise financeira generalizada

A vinculação de erro de avaliação imobiliária com a atual crise global é total. Tal erro foi constatado no mercado imobiliário japonês em 2005 e agora mais recentemente no mercado norte-americano, em meados de 2007, provocando a crise econômica sem precedentes do atual cenário, desencadeada no decorrer de 2008.

Os analistas econômicos apontam causas imediatas e subjacentes para o problema, consoante visão do Dr. Robert J. Shiller, professor de economia da Universidade de Yale, exposta no brilhante artigo "A grande implosão dos imóveis em 2008", publicado no jornal Folha de S. Paulo de 3 de janeiro de 2009. As causas imediatas são decorrentes dos padrões menos severos de empréstimos que possibilitaram a pessoas despreparadas adquirir casas por preços cada vez mais elevados, mas artificiais. As causas subjacentes podem ser atribuídas à atual cultura

mundial de comunicação, difundindo rapidamente as percepções sobre os mercados e, principalmente, à equivocada ideia de que os investimentos em imóveis e em ações são ativos que só sobem no longo prazo e que as ocorrências de eventuais graves momentos de inflexão jamais ocorreriam, pois, quando muito, tais inflexões seriam pequenas e transitórias.

A realidade, no entanto, mostrou que o artificialismo dos elevados preços dos imóveis não se sustentou, gerando a derrocada dos respectivos créditos e consequente crise financeira generalizada.

As causas primárias e subjacentes dessa crise imobiliária têm na sua origem o erro de avaliação, pois o crédito imobiliário somente deve ser concedido quando o imóvel possui valor compatível com o empréstimo pretendido e para tomadores que possam cumprir o en-

cargo. Nenhum desses requisitos foi atendido no fornecimento do crédito imobiliário americano.

Em artigo publicado na revista *Construção Mercado* de dezembro de 2008, sob o título "Manutenção Predial e Avaliação Imobiliária" apresentou-se a visão de que a avaliação imobiliária é a determinação do valor total do imóvel (vti) com base nos seus valores intrínsecos (vii) e extrínsecos (vie), sendo os primeiros aqueles relativos às características próprias do imóvel e os segundos decorrentes do mercado.

O valor extrínseco do imóvel depende do conjunto amostral de seus similares, predominantemente em função de seu mercado local e mercado global. Quanto ao valor intrínseco do imóvel (custo) destacam-se as qualidades arquitetônicas e construtivas (qac) e de sua gestão de manutenção predial (gmp).

Valor imobiliário final

A composição do valor intrínseco e extrínseco do imóvel determina o valor imobiliário final. Essa composição varia de percentual em decorrência, principalmente, do valor extrínseco, devido aos significativos pesos do mercado imobiliário local (mil) e global (meg), que sofrem muitas variações e pesam muito na composição do valor total do imóvel. Assim sendo, pode-se considerar o valor imobiliário conforme apresentado na figura 1.

Tal visão evidencia que essa polaridade permite se determinar a correlação entre os valores intrínsecos e extrínsecos dos imóveis ao longo do tempo, possibilitando determinar a faixa segura dessa correlação. A atual crise imobiliária americana revelou que a correlação entre os valores intrínsecos (custo) e extrínsecos dos imóveis atingiu índice elevadíssimo, absolutamente incompatível com a média tradicional, fazendo com que o mercado ficasse irreal. Tal distanciamento da média está provocando declínio dos preços em torno de 50%, num retorno ace-