



Artigos Técnicos

Revisionais e Renovatórias - Metodologia Clássica e Metodologia Científica

A Engenharia de avaliações e o Código de Defesa do Consumidor

Índices de Preço ao Consumidor em SP -

Divulgados pela FIPE e SINDUSCON

Aumenta cada vez mais a dificuldade de omissão de posse para o imóvel urbano com benfeitorias.

Se você ainda não é associado do **IBAPE/SP** corra e aproveite as facilidades que a instituição está oferecendo.

Sucesso absoluto no encerramento dos cursos

Para demonstrar o excelente trabalho que vem sendo desenvolvido pelo IBAPE/SP, com sua programação de cursos na capital e no interior, nada melhor que a grande frequência e o excelente aproveitamento dos participantes. Assim a comissão de ensino formação profissional do IBAPE/SP está se esforçando bastante para que esse seja o resultado de todos os cursos futuros.



Novos cursos não percam esta oportunidade!!!

- Curso Prático de Redação de Laudos de Avaliação de Imóveis
Início - 05/08/91

- Curso de Planta de Valores Genéricos
Início - 19/08/91

* Associados tem 40% de descontos na inscrição



NÚCLEOS REGIONAIS: TENHA O IBAPE/SP MAIS PERTO DE VOCÊ

Engenheiro Luiz Vianna Crivelli

Avaliações Imobiliárias e Patrimoniais em Geral e Perícias de Engenharia
R. Lacerda Franco 674, apto 31 - Cambuci - Tel. 2703991

Engenheiro Fausto Hescheles

Avaliações Imobiliárias e Patrimoniais em geral e Perícias de Engenharia
Av. do Café, 77 apto. 142 - Bloco 2 - Jabaquara - SP
- Tel. 228.9511 r. 265 ou 579.5183

Engecamp - Engenharia e Comércio Ltda. Engenheiro Otton Taube Filho

Perícias Judiciais, Avaliações Imobiliárias, Medições e controle ambiental.
Equipe Técnica:
Engenheiros de Segurança, Cívica, Mecânica, Elétrica e Química.
Rua Francisco Andreo Oledo, 181 - Campinas - São Paulo
Tel. (0192) 39.3411

**Engenheiro Antônio Carlos Cerqueira de Camargo Junior
Engenheiro Carlos Cerqueira de Camargo**

**Perícias Judiciais, Avaliações de Imóveis, Máquinas e Equipamentos
Pareceres Técnicos e Consultorias
Credenciados: Caixa Econômica Estadual, COHAB, Shell e CPFL**

Av. Anchieta, 173 - conj. 47 - 4º andar - Campinas - São Paulo
Tel (0192) 32.4108 ou 33-5564

VALORA**Eng^a. de Avaliações**

- Imóveis Urbanos, Rurais e Industriais.
- Máquinas, Utensílios e Equipamentos.

*** Atendemos todo território nacional**

Rua São Manoel, 87 - Pinheiros - SP - 05424
Tel.: (011) 210-9718 / Fax: (011) 211-8558

São Jose dos Campos: Êxito e muito interesse

Para demonstrar que a IBAPE/SP não pára, e tem como objetivo crescer e oferecer cada vez mais benefícios aos seus associados, no dia 21 de junho passado os coordenadores da Comissão de Ensino e Formação Profissional e Comissão de Apoio aos Núcleos Regionais do Departamento de São Paulo, respectivamente engenheiro Paulo Grandinski e o arquiteto José Carlos Passeroti, foram a São José dos Campos, ministrar uma palestra sobre as atividades do IBAPE/SP e a importância de formação de Núcleos Regionais, que foi realizada no anfiteatro da Escola de Engenharia da Fundação Vale Paraibana de Ensino, onde reuniu mais de 90 espectadores que manifestaram interesse pelos temas expostos.

A palestra foi promovida pelo IBAPE/SP em conjunto com a Associação dos Engenheiros e Arquitetos da cidade.

Palestra de arquitetura gaúcha desperta interesse

Com o tema "Análise de Risco e Incerteza", a professora e arquiteta, Maria João Nazaretti A. Oliveira - Coordenadora da Avaliações, Viabilidades e Perícias do Departamento de Engenharia do Banco Meridional de Porto Alegre, marcou sua passagem pela sede do IBAPE/SP no último dia 21 com uma palestra que reuniu vários profissionais da área.

Com muita convicção e certeza, Maria João, mostrou que tal análise dá condições de fazer avaliações difíceis de serem realizadas pelo método comparativo de mercado, utilizando probabilidade de ocorrência das variáveis aleatórias. Estes métodos vêm sendo desenvolvidos e testados por equipe de profissionais da área de engenharia de avaliações.

E foi com esse mesmo tema que a professora e arquiteta, Maria João, defendeu seu trabalho no Simpósio de Engenharia de Avaliações e Perícias, realizado em Porto Alegre no último mês de maio. O Simpósio também contou com a presença do presidente do IBAPE/SP, engenheiro Antônio Sérgio Liporoni, que ministrou palestra sobre Revisão e Renovatórias - Metodologia Clássica e Científica e que foi muito elogiado por seus colegas de trabalho.

ÍNDICES

MÊS	Índice de Preços ao Consumidor em São Paulo (FIPE)		H8 2QN (Custos Unitários de Edificações SINDUSCON - S. PAULO) Cr\$/m2	
	Acumulado	Var. Mês(%)	Acumulado	Var. Mês(%)
Abril/91	168,06	7,19	70.163,35	9,05
Maio/91	177,741	5,76	86.619,41	23,45
Junho/91	195,12	9,78	96.840,83	11,80
20/40	216,24	11,13	109.197,33	13,38
450	250,00	11,13*	124.500	13,38

**Expediente
Jornal do IBAPE/SP**

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE
Rua Timbiras, 502, 4º andar, conj. 406/410 - Tel: 220.7479 ou 223.3637
01/julho de 1991
Presidente: Engº. Antônio Sérgio Liporoni - 1º vice: Engº. Carlos Eduardo Pimentel - 2º vice: Argº. Juarez de Moraes Alves - 3º vice: Engº. Alcides Ferrari Neto - 1º Secretário: Engº. Durval Rodrigues Paulo
2º Secretário: Engº. Nelson Nór - 3º Secretário: Engº. Antonio C.C. de Camargo Jr. - 1º Tesoureiro: Engº. Luis Viana Crivelli - 2º Tesoureiro: Engº. José Tarcísio Dóubek Lopes - Jornalista Responsável: Ricardo Carlini mtb-18.818 - Deptº Jornalístico - Patrícia Elaine Pioltini - Diagramação: Patrícia Elaine Pioltini - Responsável Fotografia: Patrícia Elaine Pioltini - Produção Gráfica: (Composição e Fitolito): Gráficas Brasileiras S.A. - Rua Tenente Azevedo, 74 SP - Tel. 277.5118 - Impressão: De Sá Copiadora Ltda. - tel.: 32-9475. - Tiragem mensal - 5.000 exemplares.

Programação para agosto

Depois do grande sucesso dos cursos ministrados pelos IBAPE/SP no 1º semestre, a Comissão de Ensino e Formação Profissional da instituição apresenta a programação de agosto.

Para garantir sua vaga, que tem número limitado, faça já sua inscrição, que antecipada tem 15% de desconto.

Curso de Redação de Laudas de Avaliação de Imóveis

Período: 05 à 09 de agosto
das 19 às 23 horas - 20 horas/aula

Inscrição: até o dia 26/07/91

sócios - Cr\$ 21.000,00

não sócios - Cr\$ 35.000,00

após essa data

sócios - Cr\$ 24.000,00

não sócios - Cr\$ 40.000,00

Local: Sala Plenária do CREA - Av. Brig. Faria Lima, 2614

Curso de Planta de Valores Genéricos

Período: 19 e 20 de agosto
das 19 às 23 horas - 08 horas/aula

inscrições: até 02/08/91

sócios - Cr\$ 7.800,00

não sócios - Cr\$ 13.000,00

após essa data

sócios - Cr\$ 9.600,00

não sócios - Cr\$ 16.000,00

Próximas Palestras e Assembléias

O IBAPE/SP realiza nas segundas 3ª feiras do mês, Assembléias em conjunto com a Divisão de Avaliações e Perícias de Instituto de Engenharia, nas quais são apresentadas palestras sobre temas de interesse a todos os que militam na área.

Na próxima reunião, será apresentada a palestra "Impermeabilização: Projeto, Fiscalização e Patologia", pela engenheira Virgínia Pazzolo e pelo engenheiro Eutênio Montessanti Jr.

Data: 13 de agosto de 1991

Horário: 19 horas

Local: sede do Instituto de Engenharia - av. Dante Pazanezze 120

A entrada é liberada também para os não associados.

Parabéns IBAPE/SP à Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações

Empresa especializada em avaliações de imóveis, máquinas, equipamentos e empresas, dotadas de corpo técnico de engenheiros associados ao IBAPE, saúda o IBAPE/SP pelo início desta nova fase do "JORNAL DO IBAPE/SP".

R. Pelotas, 441 São Paulo tel: (011) 575.2528

amaral d'avila

engenharia de avaliações

Parabéns IBAPE/SP à Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Empresa especializada em avaliações de imóveis, máquinas, equipamentos e empresas, dotada de corpo técnico de engenheiros associados ao IBAPE, saúda o IBAPE/SP pelo início desta nova fase do **"JORNAL DO IBAPE/SP"**.

Fim do sonho e começo da realidade

A Diretoria dos núcleos Regionais de Santos e do ABC toma posse no próximo mês

No próximo dia 22 de agosto vai tomar posse a nova direção do Núcleo Regional da Baixada Santista. A solenidade será realizada na sede da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos, oportunidades na qual será proferida a palestra "Aspectos Polêmicos da Prova Pericial" pelo Dr. Mário Müller Romiti, DD. Diretor da Faculdade de Direito da UNISANTOS.

Mas as novidades dos núcleos não param por aí.. Em acordo com uma das prioridades da Diretoria do IBAPE/SP, já podemos anunciar a formação de um novo Núcleo Regional, o do "ABC", a ser implantado em 29 de agosto, em solenidade a ser realizada na sede da Associação dos Engenheiros e Arquitetos do ABC.

Um dos objetivos da atual Diretoria do IBAPE/SP é a formação de novos Núcleos Regionais do Instituto em nosso Estado. No entanto, essa tarefa pode ser infinitamente facilitada se os colegas do interior puderam entrar em contato com a comissão responsável, manifestando o interesse da formação de um Núcleo na sua região ou ainda fornecendo nomes e telefones de outros profissionais ali atuantes.

Coordenador da Comissão de Apoio Núcleo Regionais: Arqº. José Carlos Passerotti - tel. 275.7283.

Concurso de Trabalhos Técnicos

Já estão abertas as inscrições para o CONCURSO DE TRABALHOS TÉCNICOS, promovido pelo IBAPE/SP. Os trabalhos devem ser entregues até o dia 08 de outubro p.f., na sede do instituto aos cuidados da Câmara de Valores.

Os responsáveis pelos melhores trabalhos, que vão ser julgados principalmente por sua originalidade, vão ser anunciados no dia 12 de novembro p.f., ocasião em que seus respectivos autores serão homenageados.

Há tempo suficiente para que você prepare seu trabalho; portanto, não deixe de participar... É em oportunidades como esta que surgem novas técnicas e conceitos que enriquecem a Ciência da Engenharia de Avaliações.

NOVOS ASSOCIADOS DO IBAPE/SP DE JUNHO

Engº. Julio César Ribeiro
Engº. Guilherme Osvaldo Arbenz Jr.
Engº. Luiz Alberto Bandal
Sejam Bem Vindos...

Avaliações e Perícias de Imóveis Urbanos, Rurais e Indústrias, Máquinas e Equipamentos
Abertura de Capital
reavaliações do Ativo, Fusões e Incorporações para fins judiciais e extra-judiciais
Atendemos em todo Território Nacional

JOL - Engenharia de Avaliações

Tel. 32.1932 ou 32.6219

LAAP Engenharia - Peritagem, Consultoria e Análise Laboratório Químico

Área de Atuação: Análise Química, Microbiológica e Similares
Avaliações Ambientais e Trabalhistas
Medições de Precisão
avaliação de danos, avarias e contaminações

Engenheiro Luiz Aurélio Alonso

Rua Afonso Celso, 1699 - São Paulo
Tel. (011) 581.3641
Pça. da República, 36 - 3º andar - cjs. 11 e 12

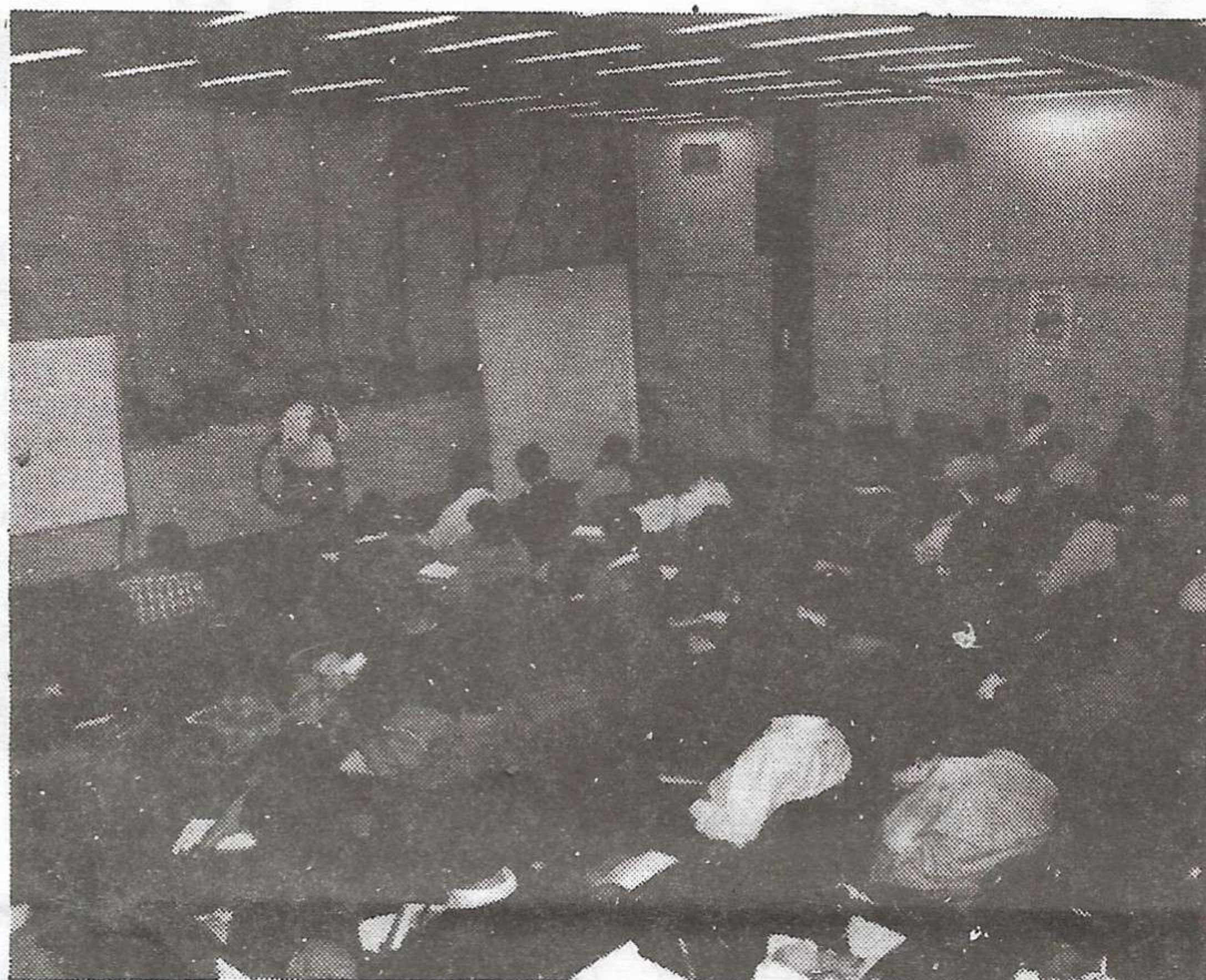
Tel. (0132) 33.1307 ou 35.3238
Telex 131386 LAAP BR
Fax (0132) 33.1535

IBAPE/SP fecha com chave de ouro o semestre

Depois de muita expectativa, o IBAPE/SP encerrou sua programação de cursos do primeiro semestre com "Chave de Ouro". Na semana de 24 a 28 de junho foi realizado no auditório do Crea, diariamente das 19 horas às 23 horas, o curso de "Perícias Judiciais". O curso que foi a última atividade oferecida pelo IBAPE/SP no semestre, contou com a presença de mais de 100 inscritos, ultrapassando as estimativas e o limite de vagas oferecida.

Mas não foi só o último curso do semestre que teve sucesso no decorrer do período, outros cursos também brilharam na programação do IBAPE/SP.

Como o caso, por exemplo, do "Curso Básico de Avaliação de Imóveis Urbanos", realizado em Taubaté com a colaboração da Associação dos Engenheiros e Arquitetos da cidade, que cedeu o local do curso. Com carga horária de 35 horas no mês de junho, o curso foi ministrado por componentes do corpo docente do IBAPE/SP, apresentando ótimos resultados demonstrados no interesse dos participantes. A próxima cidade a organizar um curso pode ser a sua. Pois o IBAPE/SP, pode realizar cursos sobre temas ligados às áreas de avaliações e perícias de engenharia. Basta aos interessados escreverem para o IBAPE/SP.



CARA NOVA

A partir desta edição, o então Boletim mensal do IBAPE está de cara nova. Agora entra em cena para você todos os meses o "JORNAL do IBAPE/SP", que além de ter uma qualidade visual bastante superior, terá uma tiragem de 5.000 exemplares que vão ser enviados a órgãos públicos, juizes de direito e outras entidades ligadas a engenharia de avaliações. Então aproveite e anuncie aqui; assim você estará divulgando o seu nome e o de sua empresa e, com isso, estará também contribuindo para que essa publicação seja mais aprimorada. O espaço reservado à publicidade está com preços bastante atrativos, um deles certamente adequado à você. Informações: disque IBAPE/SP - 223-3637 ou 220-7479, com Vera.

JUNTE-SE A NÓS: ASSOCIE-SE AO IBAPE

Se você ainda não é associado do IBAPE/SP, não perca mais tempo e os benefícios que a instituição oferece. Para fazer parte do quadro, é necessária a comprovação de 3 anos de experiência (o que pode ser feito mediante a apresentação de cópias de 3 trabalhos abrangendo este período, devolvidas após a deliberação da Diretoria, ou alternadamente apresentar certificado de frequência em pelo menos 2 cursos de Avaliações ou Perícias patrocinados pelo IBAPE ou ainda com um único curso de Pós-Graduação na especialidade, oficializado pelas autoridades de ensino).

E você que já fez dois cursos no IBAPE/SP, se frequentou 2 cursos em 1 ano, será reembolsado dos custos destes, até 50% do valor da taxa de administração, caso se associe no IBAPE/SP.

ASSOCIADOS

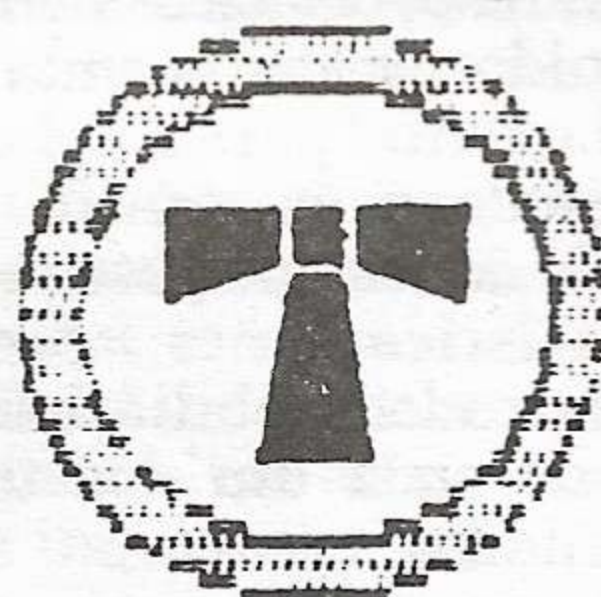
Você ou sua empresa poderão tornar-se membros associados do IBAPE/SP em uma das seguintes categorias:

A- Sócios patrocinadores - entidades públicas ou particulares cujas atividades, de alguma forma, tenham relação com as avaliações e perícias de engenharia e que estejam interessadas em apoiar expressivamente os objetivos, a manutenção e o desenvolvimento do Instituto.

B- Sócios coletivos - pessoas jurídicas exclusivamente constituídas por engenheiros e/ou arquitetos devidamente registrados, os profissionais e a empresa do CREA/SP.

Os benefícios dos associados estão na congregação dos profissionais que atuam na área de avaliações e perícias de engenharia; defesa dos interesses profissionais e morais de seus associados; intercâmbio e a difusão de todas as informações técnicas; descontos especiais ao apropriamento técnico através de cursos, ciclos de estudos, simpósios, seminários, convenções, conferências, reuniões, palestras técnicas, congressos, utilização gratuita de acervo técnico da biblioteca, diversas prestações de serviços, destacando-se a utilização de programas computacionais doados ao Instituto.

Para maiores informações, disque IBAPE/SP: 220-7479 ou 223-3637



Tradesoft
Informática S/C Ltda.

**ESPECIALIZADA NA ÁREA DE ENGENHARIA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

- * Gerenciamento de Banco de Dados, Homogeneização de Valores de Terrenos pelas Normas Técnicas.
- * Aplicativos para Cálculo e Impressão de Laudos Avaliatórios e Revisionais de Aluguel etc., Método Comparativo de Locação.
- * Controle de Processos Judiciais, Impressão de Petições Padrões, Relatórios de Laudos Entregues.
- * Uso e Aproveitamento do Solo.

Informamos que nossos programas encontram-se instalados no IBAPE SP

Consulte-nos: Tel. (0132) 34-2629

Fax: (0132) 34-5430 - Santos - SP

Artigo Técnico I

Revisionais e Renovatórias - metodol

O presente trabalho tem como objetivo abordar, mesmo que de forma sucinta, algumas concepções e considerações sobre a determinação de valores locativos nas ações revisionais e renovatórias de locações comerciais (lojas). Tentaremos ainda lançar uma visão geral dos critérios a ser aplicados nesse tipo de trabalho, uma vez que, ao contrário das locações residenciais e de escritórios, nas quais as principais variáveis pouco se alteram de um local para outro, as locações de lojas situadas em centros comerciais de alta densidade encerram uma variada gama de fatores influentes que são inerentes a cada caso.

Ao abordarmos a Metodologia Clássica e a Metodologia Científica, cabe, desde logo, esclarecer que não é nosso intuito fazer apologia desta ou daquela. Como presidente do IBAPE/SP, entidade como outras existentes em nossa especialidade, podemos testemunhar que temos promovido cursos que versam tanto sobre uma como outra das metodologias aqui mencionadas, como é o caso do CURSO INTRODUTÓRIO À INFERÊNCIA ESTATÍSTICA APLICADA À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, realizado com grande sucesso em abril p.p..

Nossa posição é claramente de que cabe ao Engenheiro Avaliador, diante do objeto da avaliação e dos dados obtidos na pesquisa de mercado (quantidade e qualidade parciais do universo amostral), decidir qual das metodologias em assunto há de ser aplicada para a determinação do real valor de mercado, vez que cada uma delas, em maior ou menor grau, oferece vantagens e limitações peculiares.

Assim, temos lutado contra idéias de colegas menos atentos que tendem a descartar por completo a utilização desta ou daquela metodologia, sob as mais diversas alegações.

Ora, é louvável, por exemplo, o intuito da nova Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, tentando diminuir o subjetivismo através da inferência estatística, que é uma poderosa ferramenta de trabalho que pode e deve ser utilizada pelos profissionais atuantes em nossa área, na substituição de sua intuição, quando for aplicável e conduzir a resultados conclusivos. Não obstante, a aplicação pura e simples da inferência estatística através de computadores, em hipótese alguma substituirá o bom senso e a experiência do avaliador, que ainda é uma variável qualitativa!

Assim, é louvável o surgimento de novas técnicas, que só vem a engrandecer a ciência para a qual nos dedicamos diuturnamente, não deve ser tomado como uma aniquilação pura, simples e indiscriminada de todos os critérios e diretrizes técnicas desenvolvidas até o presente. Tais conceitos que compõe a Metodologia Clássica, devemos reconhecer, são fruto de mais de 20 anos de trabalhos e observações no mercado imobiliário e ainda vem sendo transmitidos em cursos, simpósios e congressos, dada a eficácia que demonstraram ao longo desses

anos.

Destarte, deve ser ressaltado que, embora as novas e boas técnicas tendam a substituir o caráter intuitivo de alguns trabalhos, não há nem deve haver substituto para o bom senso do avaliador, o qual tem como dever estar sempre atento às peculiaridades do mercado imobiliário no instante e local considerado para, com sua experiência, poder identificar e quantificar as influências que cada uma destas exercerá no cálculo do valor de mercado.

Feitas essas considerações que nos pareceram fundamentais ao aspecto geral avaliatório, procuraremos discorrer sobre alguns cuidados especiais a serem tomados durante as avaliações de determinação de valores locativos de lojas em zonas centrais de alta densidade.

Pelo Método Comparativo, à vista do disposto no item 6.2.1. da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos (NB - 502/1989), que diz:

"6.2.1. Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra de mercado imobiliário.

Examinando cada um dos trechos acima grifados, temos:

1. Assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas - Os dados da pesquisa devem ser assemelhados, quer dizer, parecidos, análogos, utilizando dados que têm entre si elementos conformes ou comuns, ficando explícita do que:

Para homogeneização (nível normal), esta semelhança diz respeito a sua situação, destinação, ao grau de aproveitamento e a características físicas (7.5.2.c) que devem estar contidas "preferencialmente no intervalo ou espaço amostral dos atributos de mesma natureza levantados entre os bens observados. Sempre que isso ocorrer, deve o Engenheiro de Avaliações enfatizar e justificar a medida adotada para considerar tal circunstância (tabela de requisitos na NBR 5676).

Para inferência estatística (nível rigoroso), esta semelhança com o imóvel objeto da avaliação e/ou a sua consistência com o modelo utilizado nos termos do item 7.6.2-d se refere a:

Localização no contexto urbano;
Destinação;
Grau de aproveitamento;
Características Físicas.

que "necessariamente devem estar contidas no intervalo amostral correspondente (tabela de requisitos da NBR 5676).

2. Ponderados por homogeneização ou por inferência estatística - conforme dissemos anteriormente, não se deve abandonar a avaliação feita pela utilização da estatística descritiva, como um método menos nobre, posto que às vezes esse método é o único passível de aplicação, dependendo do universo amostral; a própria forma faz este reconhecimento no item 7.3., quando diz:

"O maior rigor pretendido numa avaliação não leva necessariamente à maior precisão...èè

Em respeito à Estatística podemos afirmar que, para a obtenção de um maior rigor, leia-se maior grau de certeza, leva necessariamente a uma menor precisão, ou seja, a um intervalo de confiança maior.

3. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possam ser tomados, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário - Diz Murray R. Spiegel no seu livro "Probabilidade e Estatística" (Coleção Schaum, fls. 218):

"Obviamente, a validade das conclusões sobre a população depende do fato de a amostra ter sido escolhida adequadamente, de forma a representar a população suficientemente bem a um dos problemas importantes da inferência estatística é precisamente o da escolha da amostra. Uma forma de conseguir isso, no caso de populações finitas, é certificar-nos de que cada elemento da população tem a mesma probabilidade de figurar na amostra, a qual é então chamada amostra aleatória.

É muito difícil, para não dizer impossível, conseguir amostras aleatórias no mercado imobiliário. As sucessivas intervenções do governo na economia conseguem alterar radicalmente o mercado de locação de imóveis, que pode oscilar em poucos meses da euforia para a recessão.

Quando o mercado é recessivo, teremos amostras de todas as qualidades e preços, tornando bem aleatória a amostragem, com grande número de elementos. Neste caso, a aplicação da inferência estatística é recomendável, desde que o resultado da regressão seja conclusivo e consistente.

Se o mercado passa a ser eufórico, os poucos elementos contemporâneos que conseguimos correspondem apenas à sombra de ofertas, não comparáveis a um elemento avaliado de primeira linha. Com pequeno número de amostras, não semelhantes ao imóvel avaliado, o engenheiro de avaliações não pode tomar uma decisão consciente, chegando a um resultado temerário de justo valor. Neste caso, a estatística inferencial deve ser usada com muita cautela, face aos poucos elementos amostrais disponíveis, pois o nível de rigor através, dos itens 7.6.4. e 7.6.10. relacionam os elementos ao número de variáveis, senão vejamos:

nível rigoroso: N) K-5

nível rigoroso especial: N) 2K-5 e N)3K

Ora, se trabalharmos apenas com 2 variáveis independentes e 1 dependente, teremos o número mini-

mo de elementos para tentar atingir os níveis:

rigoroso: N - 3 mais 5 - 8 elementos

rigoroso especial: N - 2 x 3 mais 5 - 11 elementos N - 3 x 3 - 9 elementos, o que no entender do signatário é muito pouco em se tratando de lojas, para encontrar um modelo matemático e consistente e coerente com o mercado imobiliário da região em estudo.

Este fato é corroborado com a estatística de Durbin-Watson, cuja a tabela só foi calculada a partir de 15 observações amostrais, enquanto os vários aplicativos encontrados no mercado, bem como vários colegas, fazem interpelação de valores atendendo às Normas/90, porém, contrariando os princípios estatísticos empregados, criando assim um certo subjetivismo tão criticado na moderna técnica avaliatória.

Assim, o bom senso nos diz que não devemos proceder a uma avaliação através de regressão, quando o nosso conjunto amostral é inferior a 15 (quinze) elementos, pois o resultado poderá não atingir o valor real de mercado, apresentado assim distorções, não pelo método aplicado, e sim pela deficiência amostral.

4. Outros fatores a ser considerados na avaliação: A coleta de amostra é tarefa fundamental para o processo avaliatório e exige muito bom senso e experiência do Engenheiro de Avaliações, pois o resultado final da avaliação depende da sua confiabilidade.

A inferência estatística pode indicar ao Engenheiro que o resultado não é conclusivo, que eventualmente faltam fatores importantes correlacionados, mas não é capaz de informar quais são esses fatores!

Cabe à sensibilidade do avaliador, à sua acurada percepção, à sua capacidade de verificar e julgar o que está se passando com o mercado, identificar esses fatores já na fase de coleta de dados no campo, para depois analisá-los, evitando assim as possíveis distorções que poderiam influenciar o resultado final procurado.

5. Os fatores de Homogeneização

Em caso onde o universo amostral não permite o emprego da inferência estatística, não existe outro caminho a não ser o emprego da Metodologia Clássica, através da estatística descritiva, ponderando-se os fatores de homogeneização.

Embora incontestavelmente cercados de um certo grau de subjetivismo, tais fatores, como já mencionados em nossa introdução deste, são fruto de observação e aferição de mercado imobiliário durante vários anos. É oportuno lembrar, porém, que esses fatores de homogeneização não são fixos no tempo e no espaço; isto é, devem ser aferidos para cada local e época considerados, de vez que é incontestável sua alteração em função desses fatores.

Assim é que, antes da realização dos cálculos da homogeneização propriamente dita, os fatores nela influentes devem ser detectados e de-

logia clássica e metodologia científica

Engenheiro Antônio Sérgio Liporoni

vidamente aferidos para a região em estudo, na data considerada. Essa detecção e aferição começa na própria pesquisa de mercado e deve continuar com a cautelosa análise dos resultados da homogeneização, a fim de que se averigüe a introdução de distorções porventura provocadas pelos próprios fatores considerados.

Como exemplo específico na determinação de valores locativos de imóveis situados em zonas de comércio intenso, podemos citar a relação entre a capacidade de renda do pavimento térreo e dos demais pavimentos. Existem vários "pesos" que já foram fixados para espelhar tal relação em alguns locais e em determinadas épocas, baseados em observações de mercado imobiliário local. No entanto, é extremamente temerário que colegas menos atentos passem a valer-se desses pesos indiscriminadamente para quaisquer locais ou épocas.

Sintetizando, a existência de diversos fatores, alguns já consagrados, para a homogeneização da pesquisa não implica em sua imutabilidade, sendo certo que cabe ao Engenheiro Avaliador detectá-los, aferi-los e, principalmente, justificá-los, para cada caso em particular, baseados em observações detalhadas do mercado imobiliário local para a época considerada no trabalho e em atenta análise dos resultados obtidos.

6. Principais variáveis para o estudo de valores locativos de lojas em centro comercial de alta densidade

6.1. Variáveis Quantitativas.

Área da loja: área da loja propriamente dita, situada no pavimento térreo.

Áreas complementares: áreas situadas no térreo quando não utilizadas pela loja propriamente dita; subsolo; mezanino; sobreloja; superiores; cobertas; descobertas; etc.

Área total: esta área engloba a área de loja mais todas as áreas complementares.

Observação 1 - As três áreas acima não devem ser utilizadas simultaneamente, em inferência estatística, para não ocorrer a correlação, pois duas explicam a terceira.

Frente - é a frente efetiva da loja. Profundidade - é a profundidade equivalente da loja.

Observação 2 - Não utilizar as três variáveis: frente, profundidade e a área da loja, face ao mesmo problema apontando na observação 1.

Relação Frente/Fundos - medida em porcentagem ($\times 100$), só utilizável quando não utilizarmos estas variáveis separadamente.

Pé-direito-medida da altura da loja, variável pouco utilizável, pois sua variação é muito pequena na maioria das regiões.

Número de frentes - leva em conta as amostras situadas na esquina ou de duas ou mais frentes.

Zoneamento - medida normalmente através do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação. Esta é a capacidade de aproveitamento do terreno baseada na sua locali-

zação. Esta variável geralmente tende a dar correlação parcial com a distância ou o movimento de pedestres.

Distância - medida entre a amostra e algum pólo de valorização, normalmente: Metrô; Calçadão; Avenida; Beira-Mar; Estrada; Pólo Comercial; etc; podendo ser em metros; m; quadras; etc.

Para o caso de lojas, costuma haver uma forte correlação parcial com a variável movimento de pedestres. Este fator normalmente é substituído pelo índice local de Planta Genérica de Valores do Município, e que deve ser evitado, pois este índice só se aplica à cota de terreno (Imposto Territorial) e como o valor locativo é composto de terreno e benfeitorias, e estas valem o mesmo para qualquer posição ou localização, devemos evitar a sua utilização para não acarretar distorções.

Movimento de pedestres - É uma variável de fundamental importância, mas de difícil e trabalhosa mensuração, pois esse número deve ser medido concomitantemente no mesmo dia e horário para não haver comparabilidade; não obstante, podem-se testar variáveis dicotômicas.

Tempo - refere-se à data do elemento amostral, sendo medida mês a mês.

Idade Aparente - este fator envolve aspectos de ordem física, decorrente do desgaste nas suas partes construtivas, bem como a sua depreciação de ordem funcional provocada pela sua inadequação, superação ou anulação de uma determinada construção, ressaltando novamente que, no caso de lojas, este fator tem menor importância, porque o locatário pode fazer as adaptações necessárias ao tipo de comércio que pretende instalar.

Prazo Contratual - é o número de anos de contrato.

Adiantamento de Aluguel - quando não forem incorporados no aluguel, serão consideradas como variável. Todos nós sabemos que no mercado imobiliário relativo às locações de lojas nos centros comerciais intensos e altamente valorizados, é usual o pagamento de substanciais quantias antecipadas, além dos aluguéis mensais, quantias estas não constantes dos contratos, só sendo detectáveis nas ofertas de locações, geralmente em informações verbais, havendo casos de valores publicados até em periódicos.

Neste caso cabe ao pesquisador identificar a fonte de informação e sua confiabilidade, eliminando esta informação se perceber que a fonte não é fidedigna.

6.2. Variáveis Qualitativas.

Diferença de capacidade de renda entre o pavimento térreo e os demais pavimentos - este é um fator importante que merece especial atenção, e diz respeito à relação entre a capacidade de gerar renda do térreo (loja propriamente dita) e os outros pavimentos, pois é fato notório que a área situada ao rés do chão, diretamente em contato com grande número de potenciais clientes, possui maior cotação unitária.

mentos superiores (inclusive mezaninos e subsolos).

Nestas condições, devemos separar as áreas por atividades, dando-se fundamental importância à parte da loja utilizada pelo público em geral, ou quantificando o percentual de incidência dos diversos ambientes.

Forma de reajuste do aluguel - esta variável pode ser considerada através do número de meses do reajuste, ou seja:

reajuste mensal....1 ou 10
reajuste bimestral....2 ou 20
reajuste trimestral....3 ou 30
reajuste quadrimestral....4 ou 40
reajuste semestral....6 ou 60
reajuste anual....12 ou 120

Padrão Construtivo - embora o inquilino possa interferir nesta variável, até com autorização contratual do locador, é um fator a ser considerado, quantificado numa escala pré-estabelecida e quanto uma benfeitoria é melhor ou pior comparativamente aos elementos amostrais pesquisados. Para esta quantificação, temos utilizado o estudo "Edificações - valores de Venda/1987", que nos fornece uma escala pelas características e acabamentos dos diversos tipos de benfeitorias. Essa tabela é válida para São Paulo.

Para outros locais, podem ser utilizadas outras escalas equivalentes, como, por exemplo, as tabelas de custo de reprodução da NBR-140 publicadas pelos Sindicatos Estaduais.

Estado de Conservação - o estado de conservação pode ser usado como substituto da idade aparente, pois há alto índice de correlação com ele, principalmente no caso de lojas onde o inquilino é quem faz a "vitrine", mas pode eventualmente ser usada a seguinte escala:

conservação ruim....1 ou 10
conservação regular....2 ou 20
conservação boa....3 ou 30

Tamanho das lojas (térreo) - em caso de lojas, a escala das áreas é de fundamental importância, pois diferem os valores unitários de aluguel numa proporção não linear com relação à sua área no pavimento térreo, sendo, via de regra, maiores para lojas menores.

Ao usar elementos não muito semelhantes neste aspecto (amostra com lojas grandes e pequenas), o elemento avaliado deve situar-se dentro do intervalo amostral, sendo recomendável a utilização de variável para testar a variabilidade do valor unitário com a área, usando-se, por exemplo, a seguinte tabela de diferenciação:

menos de 50.000 M2....1 ou 10
50.01 a 100.00 M2....2 ou 20
100.01 a 200.00 M2....3 ou 30
200.01 a 300.00 M2....4 ou 40
300.01 a 400.00 M2....5 ou 50
400.01 a 500.00 M2....6 ou 60
500.01 a 600.00 M2....7 ou 70

Observação 3 - A variável qualitativa "Tamanho das lojas" tem uma forte tendência de apresentar correlação com a área da loja.

6.3. Variáveis dicotômicas

No caso das lojas, podemos considerar a utilização destas variáveis em casos tais como:

ou 2

Esquina (várias frentes) ou centro de quadra....1 ou 2

Adiantamento de Aluguel (sim ou não)....1 ou 2

É importante salientar que o valor primeiro adotado para oferta ou transação, tem apenas a função mnemônica, pois poderia ser substituído por 5 ou 50, e a equação resultante seria diferente, mas o resultado final seria o mesmo.

6.4. Variáveis que tanto podem ser qualitativas quanto quantitativas.

Distância a pólos de valorização - (pequena-1; média-2; grande-3).

Padrão Construtivo - (bom-3; regular-2; péssimo-1).

Idade Aparente - (nova-3; média-2; velha-1).

Movimento de Pedestres - (alto-3; média-2; baixa-1).

7. Conclusão

Após todo o exposto, podemos concluir que existem inúmeros fatores de relevância a serem considerados nos trabalhos de determinação de valores locativos de imóveis localizados em zonas de comércio intenso, seja com o emprego da estatística descritiva, seja com a aplicação da inferência estatística.

No caso do emprego da inferência estatística, deve o profissional estar atento à quantidade do universo amostral, sob pena de aplicar uma boa técnica a uma "matéria prima" imprópria, comprometendo profundamente seus resultados.

É indispensável ainda a utilização do bom senso e experiência de avaliador para, seja durante a realização da pesquisa, seja na fase de elaboração de cálculos, identificar quais são os principais fatores influentes e qual sua ascendência sobre o valor de mercado.

Em se empregando a metodologia clássica, é ainda mais indispensável o zelo, o bom senso e a experiência do engenheiro avaliador, para que sejam devidamente destacados, aferidos e quantificados os fatores a serem utilizados na homogeneização, na época e local considerados na avaliação.

como se vê, em qualquer das situações, é indispensável a interferência de profissionais habilitados e devidamente preparados para o desempenho da função a eles designadas, e que só se consegue com a realização de cursos ou eventos especializados.

Vale lembrar, finalmente, tratar-se o computador de mera, apesar de poderosa, ferramenta de trabalho, cabendo entretanto apenas e tão somente ao cérebro humano a tomada de decisões.

Para finalizar o presente trabalho, está à disposição dos associados na sede do IBAPE, uma comparação através de um caso real de avaliação de lojas, na metodologia clássica e metodologia científica, para a fixação ora apresentados.

As opiniões e conceitos emitidos pelos artigos subscritos são de inteira responsabilidade de seus autores, não refletindo, conseqüentemente

**Engenheiro
Alcides Ferrari
Neto**

**Avaliações e
Perícias**

Tel. 543.4557

**Carlos Eduardo
Pimentel
Engenheiro Civil -
Crea. 60.190/D**

R. Martim Afonso, 34
4º andar - Santos - Tel.
(0132) 34.2629
Largo 7 de Setembro,
52 - conj. 419 - São Paulo
- Tel. (011) 35.1879

Especialidades:
Avaliações Imobiliárias,
Perícias de Engenharia
Renovatórias e
Revisões de Aluguéis
e Desapropriações

**Engenheira
Regina Cutim**

Avaliações em geral/Perícias
e Consultorias Imobiliárias
Alameda Franca, 162 apto.
82 - Tel. 283.3513

**Engenheiro Antonio
Roberto Pinotti**

Avaliações Imobiliárias e
Perícias de Engenharia.
Telefone para
contato - 448.8541

**Móises Sanches
Galache - Engenheiro
Civil**

Avaliações Imobiliárias e
Patrimoniais em Geral e
Perícias de Engenharia
Rua das Monções, 216 -
Santo André - Tel. 449.3267

**Avaliações de
Imóveis -
Renovatórias e
Revisões
Engenheiro
Antonio Sérgio
Liporoni**

Rua José Cabalero,
261 - sala 55, 5º andar
- Santo André/SP -
Tel. 440.1909 - Fax:
454.3521

**Engenheiro
Ariovaldo Merlin**

Engenharia, Perícias
Cíveis, Trabalhistas,
Levantamentos de
Riscos Ambientais,
Segurança do
Trabalho.

Av. Cruzeiro do Sul,
3561 - São Paulo -
Tel. 267.3088 ou Fax
267.3714

**Engenheiro Percival Azevedo
Silva e Engenheira Sandra
Helena Marrano**

Avaliações Imobiliárias e
Patrimoniais em Geral e Perícias
de Engenharia
Rua Prof. Martins Saulana, 100
apto 22 - São Paulo
Tel. 5337154

**Engenheiro José
Augusto Naleso
Camargo**

Perícias de Engenharia
Rua Bela Cintra, 1310 apto
91 - Cerqueira César - SP -
Tel. 280.9088

**Engenheiro Mário de
Souza Junior**

Avaliações imobiliárias e
Patrimoniais em Geral e
Perícias de Engenharia
Av. 9 de Julho, 40 - Cj. 7-G
- São Paulo
Tel. 257.8567

**Engenheiro Paulo
Grandiski - Crea. 0600
169835**

Avaliações de Imóveis
Urbanos, Perícias de
Anomalias em Edificações
Rua Dr. Mário Ferraz, 147
apto 51 - São Paulo - Tel.
212.0295

**Nelson Nór Filho
Engenheiro Civil**

Avaliações
Imobiliárias e
Patrimoniais
Consultoria e
Perícias de
Engenharia
Av. Morumbi, 8.473
- sala 2 - São Paulo
- Fax. 533.7325

**Engenheiro
José Kalil
Haddad**

Avaliações
Imobiliárias em Geral
e Perícias de
Engenharia

Alameda Itú, 452 - São
Paulo - Tel. 284.9866

**Engenheiro Eduardo
Tibiriçá Machado**

Avaliações Imobiliárias e
Patrimoniais em Geral e
Perícias de Engenharia
Av. 9 de Julho, 40 - Cj. 7-G
- São Paulo
Tel. 257.8567

**Arquiteta Rosely
Haddad
Perícias de
Engenharia**

Av. Moaci 1762 - Planalto
Paulista - SP
Tel. 887.0013 - Ramal 220

**José Eduardo de Abreu
Ricco - Engenheiro Civil -
Crea. 86.899/D**

Engenharia de Avaliações,
Perícias e Pareceres
Técnicos
Rua José Cabalero nº 261
conj. 55 - Santo André -
SP. Tel. 440.1909

**Engenheiro Fernando
La Guardia**

Avaliações imobiliárias e
Patrimoniais em Geral e
Perícias de Engenharia
Av. 9 de Julho, 40 - Cj. 7-G
- São Paulo
Tel. 2577.8567

**Luiz Augusto
Leite de Souza**

Avaliações Judiciais e
Extra-Judiciais para
todos os fins
Perícias Técnicas de
Engenharia

Av. Brigadeiro Faria
Lima, 844 - Cj. 601/602
- 6º andar - São Paulo
- Tel. (011) 212.5588
ou Fax (011) 210.5126

Consultoria Técnica e
Legal em Instalação e
Regularização de
Indústrias.

Atendimento às
Normas de Higiene e
Segurança do Trabalho
Laudos Técnicos e
Perícias em Processos
Cíveis e Trabalhistas
**Engenheiro Marcelo
Balian**

Rua Tijuco Preto, 1511
- São Paulo
Tel. (011) 293.7330

YAMAZATO

Comércio e Empreendimentos
Imobiliários Ltda.

Rua João Pessoa, 60 - 6º andar
- Conj. 61 - Centro - Santos
Tel. (0132) 34.6327

Coluna Jurisprudência

Jurisprudência

Segundo Tribunal de Alçada Civil
Comarca de São Paulo
Agravante: Editora Abril Sociedade Anônima
Agravada: Mereb Sociedade Anônima Empreendimentos e Participações
Relator: Paulo Razuk
2º Juiz: Samaliel Cesta
3º Juiz: Vaz Comparatto
Presidência do Juiz: Soares Lima

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os juizes da turma julgadora da Sexta Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil negaram provimento ao recurso, por votação unânime, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.
São Paulo, 09 de abril de 1991

Segundo Tribunal de Alçada Civil
Agrava de Instrumento nº 308.760/1
Agravante: Editora Abril S.A.
Agravada: Mareb S.A.
Empreendimentos e Participações
Voto nº 261

Cuida-se de agravo de instrumento, tirado dos autos da ação renovatória de locação comercial, contra a decisão que arbitrou os honorários de perito judicial em valor equivalente a um mês de aluguel, conforme apurado no exame pericial, o que a agravante reputa excessivo, pelo que solicita a sua redução. Formou-se o instrumento, não havendo a agravada apresentado contra-minuta. O magistrado proferiu despacho de sustentação.

É o relatório

O objeto da avaliação consiste em edifício comercial, de padrão superior, situado em terreno de 900 metros quadrados, com área construída de 3.266,10 metros quadrados, distribuídos por seis pavimentos, térreo, subsolo e ático. Situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, com acesso fácil para vias expressas. Portanto, trata-se de imóvel de valor considerável. O perito judicial, profissional de renome no setor de avaliações, apresentou trabalho de fôlego. Procedeu a minuciosa vistoria do imóvel, servindo-se de métodos apropriados na avaliação de imóvel, para encontrar o valor locativo, que será objeto de apreciação na sentença final. Tendo em vista o grau do perito, o objeto da perícia, o benefício patrimonial buscado pelas partes, de notória capacidade econômica, e o bem produzido laudo pericial, a fixação dos honorários periciais em valor equivalente a um aluguel mensal não parece exagerada, encontrando amparo em precedentes jurisprudenciais (AI 141.421 4B Câmara, J 09.03.82, rel. juiz lethario Octaviano; Ap. 190.399, 7ª Câmara, J. 01.04.86, rel. Juiz Guerrieri Rezende).

Por isso, nego provimento ao recurso.

Paulo Razuk - Relator

Artigo Técnico II

A engenharia de avaliações e o Código de Defesa do Consumidor

Engenheiro Civil e Presidente do IMAPE, Francisco Maia Neto

O dia 11 de março de 1991, data da entrada em vigor do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ficará marcado pelas mudanças que introduziu nas relações de compra e venda em nosso país.

Recebido com ceticismo por alguns, com esperança por outros e criticado por parte do empresariado por conter preceitos "absurdos", o fato é que o novo dispositivo legal representou um avanço nas relações de consumo, reconhecendo os direitos básicos do consumidor e fixando as responsabilidades do fornecedor.

Ao longo de 119 artigos, alguns deles vetados pelo Presidente da República, o CDC possui um lado repressivo, ao determinar sanções administrativas, tipificar crimes e impor multas e até detenção, apresentando, entretanto, um lado preventivo, quando estabelece regras a serem seguidas pelas empresas nas suas práticas comerciais.

Neste aspecto, nos atentamos para a Seção IV, "Das Práticas Abusivas", onde o artigo 39 determina, dentre outros, que "é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços".

"- 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".

Neste contexto, é importante refletirmos sobre a responsabilidade atribuída à ABNT, uma vez que a Engenharia de Avaliações e Perícias possui um Subcomitê no âmbito do Comitê Brasileiro de Construção Civil (COBRACON), especialmente para produzir normas específicas ao setor.

As normas da ABNT para Engenharia de Avaliações e Perícias trazem os procedimentos técnicos exigidos na elaboração de avaliações urbanas, rurais, glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e máquinas, equipamentos, instalações e complexos industriais.

A partir de agora, com a existência desta poderosa arma que o consumidor ganhou para lutar por seus direitos, as normas da ABNT, até então em sua maioria de caráter facultativo, representando somente uma refe-

rência técnica, tornam-se obrigatórias.

Não bastasse esta vantagem de natureza prática, a obrigatoriedade legal trazida pelo CDC faz com que acreditemos numa implementação no número de normas da ABNT específica à atividade de Engenharia de Avaliações e perícias, hoje em número de cinco, muito aquém das necessidades e exigências do mercado.

É fundamental uma conscientização maior de profissionais, empresas, órgãos públicos e, principalmente, das entidades de classe, estaduais e nacionais, no sentido de implementarem a participação no Subcomitê de engenharia de Avaliações e Perícias da ABNT, intensificarem as discussões nas Comissões e apresentarem sugestões de novos textos normativos.

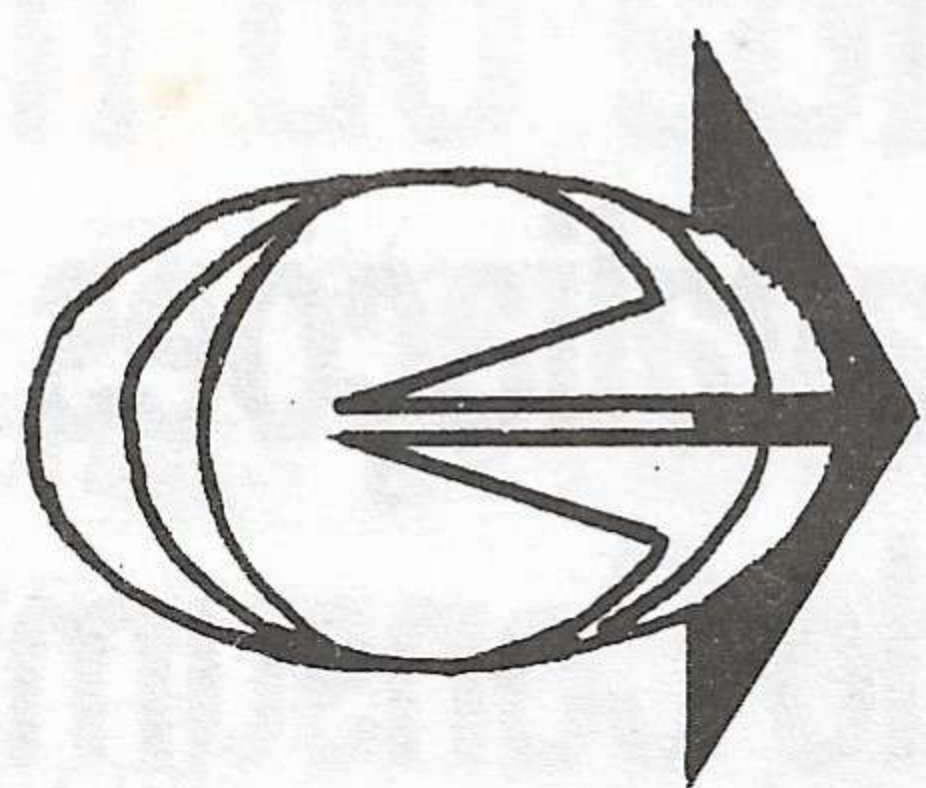
Na elaboração destas normas, procuraremos obter o consenso entre todas as partes envolvidas no processo, através de uma abertura aos trabalhos para profissionais de todas as partes do país, o que intensificar a eliminação de desigualdades de cunho regional.

Enquanto isto, chamamos a atenção às normas em vigor, para os profissionais habilitados que atuam na área, pois a inobservância ou deturpação dos preceitos contidos nos textos normativos da ABNT configuram desobediência ao CDC.

Para os profissionais não habilitados, os "pseudos-peritos", ou "pseudos-avaliadores", alertamos para o fato das normas da ABNT para avaliações e perícias conterem disposição expressas de sua aplicabilidade apenas para profissionais registrados nos respectivos CREAs.

Dessa forma, aqueles que não possuem o registro nos CREAs, e promoverem publicidade ou executarem serviço cujo conteúdo esteja regulado por norma da ABNT, incorrerão nos crimes previstos no Título II, "Das Infrações Penais", do CDC, em especial nas condições dos artigos 66 e 75.

Este é, de certa forma, o primeiro resultado prático obtido com o CDC, refletido diretamente nos processos normativos desenvolvidos pela ABNT, mas esperamos que num futuro recente ele seja mais do que o mecanismo regulador dos direitos do consumidor, se transformando num instrumento eficaz para melhorar a qualidade dos produtos e serviços brasileiros.



engea

Avaliações, Estudos do
Patrimônio e Engenharia Ltda.

Avaliações

Estudos de Patrimônio

Estudos Ambientais

**Plano Diretor e
Cadastramento**

Informática

Controle Patrimonial

Alameda Franca, 219 - Jd. Paulista - CEP 01422 - São Paulo
- Fone: (011) 284-0533 TX 1137096 EAEP BR - FAX (011) 284-1493

Rigor da lei não pode ferir a Justiça Social

O poder público geralmente tem urgência na imissão de posse do imóvel expropriado. Quando o imóvel não possui benfeitorias, não há grandes problemas para obter a imissão provisória. Assim, efetuado o depósito da oferta e o juiz aceitando-o, o oficial comparece ao local da desapropriação e lavra um auto de imissão de posse.

A grande dificuldade em matéria de imissão de posse diz respeito ao imóvel urbano com benfeitorias, habitado pelo proprietário ou pelo compromissário - comprador. O legislador, preocupado com a tensão social que o desalojamento de famílias inteiras poderia causar, editou 22-1-1970 o Decreto-Lei nº 1.075, que regulamentou a imissão de posse "initio litis".

Assim, o artigo 1º desse decreto determina que, na desapropriação de prédio urbano residencial, o expropriante, alegando urgência, poderá imitir-se provisoriamente na posse do bem, mediante depósito de preço oferecido. Se este não for impugnado pelo expropriado nos cinco dias seguintes à intimação da oferta.

Ora, sabemos que geralmente o Poder Público oferece um preço irrisório pelo bem expropriado, razão pela qual o proprietário impugna o valor no prazo de cinco dias. No artigo 2º, o decreto estabelece que, impugnada a oferta pelo expropriado, o juiz, servindo-se caso necessário, de perito avaliador, fixará em 48 horas o valor provisório do imóvel.

No único, estabelece que o perito, quando designado, deverá apresentar o laudo no prazo máximo de cinco dias.

Todos nós sabemos que é quase impossível a um perito cumprir este prazo. Na prática, o que se vê é perito levar de 60 a 90 dias para apresentar seu trabalho.

O artigo 3º desse decreto determina-se que, quando o valor arbitrado for maior que a oferta, o juiz só autorizará a imissão provisória na posse do imóvel, se o expropriante completar o depósito para que este atinja a metade do valor arbitrado.

Ocorre, geralmente, que os peritos acabam entregando laudos definitivos, pois é muito difícil fazer uma avaliação provisória de um imóvel residencial. E aí surge o impasse, pois o artigo 2º do decreto fala em valor provisório de imóvel e não em valor definitivo. O bom senso recomenda que nesses casos de laudos definitivos, para liberar a imissão de posse, o magistrado deve exigir que o Poder Público deposite integralmente o valor da indenização, pois o expropriado terá de desocupar o imóvel. Se receber apenas 50% do preço, não terá condições de adquirir outro imóvel. Nunca

é demais lembrar que o preceito constitucional diz que a indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro (Constituição de 1988, art. 5º XXIV). Indenizar não quer dizer lucrar. Indenizar quer dizer indene. Indenização significa reposição do patrimônio desfalcado.

Contudo, o expropriado só poderá levantar a importância depositada depois de cumprir integralmente as exigências do artigo 34 do Decreto-Lei nº 3365.41 (prova de propriedade, quitação de dívidas fiscais e publicação de editais para conhecimento de terceiros). Ora, muitas vezes o compromissário-comprador não tem sua promessa de compra devidamente inscrita no Registro de Imóveis, porque o instrumento particular não preenche os requisitos exigidos por lei para ser levado a registro ou porque a benfeitoria está construída sobre um lote de terreno não regularizado (Loteamento clandestino ou inexistente). Nesses casos, para evitar o problema social, o Poder Público tem de ser condescendente e tentar uma composição, pois a experiência nos tem mostrado que as benfeitorias de zonas periféricas são exigidas nos fins de semana e em regime de mutirão. Assim, o proprietário ou o compromissário, com a ajuda de parentes, amigos e vizinhos constrói sua casa. Portanto, na hora de averbar a construção no Registro de Imóveis, esse proprietário ou compromissário não tem quitação do IAPAS, exigida por lei, e acaba não registrando a benfeitoria. A questão é quase insolúvel, pois, se for aplicada a lei em seu rigor extremo, (art. 34 do Dec. 3365.41), o problema social continuará, uma vez que o órgão expropriante não irá permitir o levantamento do preço sem a prova da propriedade.

Uma última recomendação aos advogados dos Poderes Públicos: quando realmente for difícil a regularização junto ao Registro de Imóveis, deve ser adquirida somente a benfeitoria através de um instrumento particular.

Assim, a ação de desapropriação prosseguirá somente na parte de terreno. Com isso ambas as partes ficam satisfeitas. O expropriante consegue a imediata liberação do terreno para a construção de obras e o expropriado, com o numerário recebido da renda da venda da benfeitoria, terá condições de adquirir outro imóvel residencial.

Carlos Alberto Dabus Maluf é advogado em São Paulo e professor de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. (Transcrito de artigo publicado no jornal O Estado de São Paulo.)

A perícia e os dois tipos de condomínio

Jorge Tarcha
advogado e engenheiro

Há, em direito, dois tipos absolutamente distintos de condomínio, regidos até por leis diferentes.

Um deles, o mais conhecido, é o condomínio em edifícios, também chamado ainda o nome de propriedade horizontal.

Em que consiste ele?

Na copropriedade do terreno sobre o qual se assenta o edifício, bem como das partes comuns do mesmo: o telhado, os alicerces, os elevadores e suas máquinas, os "halls" em cada andar, o conjunto de lazer etc.

Contudo, como é evidente, neste tipo de condomínio não há copropriedade das unidades autônomas.

Este tipo de copropriedade mista é minuciosamente disciplinado pela Lei dos Condomínios e Incorporações, que leva o número 4.591, de 1964. É imprescindível o conhecimento deste texto legal, tanto pelo engenheiro que milita na área de construção de edifícios, como pelo perito.

(Há um livro excelente sobre os aspectos jurídicos do condomínio horizontal, com o nome de "CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS", de autoria de J. NASCIMENTO FRANCO E NISKE GONDO, Editora Revista dos Tribunais.)

O outro tipo de condomínio é o da copropriedade total. Imaginem um imóvel de propriedade de um cidadão com três filhos. Na morte deste, a mulher ficará com metade. A outra metade será dividida entre os três herdeiros.

Este tipo de condomínio é um "saco de gatos", um verdadeiro "abacaxi". Se um quer vender o imóvel, os outros não o querem. Se alguns desejam alugá-lo, encontram oposição dos demais.

O Código Civil trata desse tipo de condomínio, nos artigos 623 a 646. Por outro lado, ignora solenemente o condomínio horizontal, o que é de espantar, já que ele foi promulgado em 1916.

Este segundo tipo de condomínio é denominado condomínio tradicional ou condomínio do Código Civil.

(Sobre este tipo de condomínio, há um ótimo livro de CARLOS ALBERTO DABUS MALUF: "O CONDOMÍNIO TRADICIONAL NO DIREITO CIVIL" editoria SARAIVA)

No que isso interessa ao perito?

No primeiro caso, do condomínio horizontal, surgem com frequência casos de responsabilidade civil do construtor, com ações judiciais de indenização ou de refazimento parcial da obra. A perícia é indispensável, para verificação do defeito e para apuração do valor da indenização.

No segundo caso, do condomínio tradicional, não havendo acordo entre os condomínios, caberá ação divisória (Código de Processo Civil, artigos 946 a 949 e 967 a 981), na qual atuam arbitrador e agrimensor.

Se for impossível a divisão do imóvel (um apartamento, por exemplo), e não houver consenso, caberá uma alienação judicial, na qual será indispensável a avaliação.

CONSELHO DIRETOR DO IBAPE

Presidente

1º Vice Presidente

2º Vice Presidente

3º Vice Presidente

1º Secretário

2º Secretário

3º Secretário

1º Tesoureiro

2º Tesoureiro

Filiado à: FEBRAE - Federação Brasileira de Associações de Engenheiros;
UPAV - Unión Panamericana de Asociaciones de Voluacion; TIAVSC - The
International Assets Valuation Standards Committees; CIDADEC -
Confédération Internationale des Associations d'Expert's et de Conseils.

Eng. Claudio Walter Felix Bock

Eng. Francisco Aristio Morato

Eng. Luiz Alfredo Falcão Bauer

Eng. José Schipper

Eng. Samuel Itzcovici

Eng. José Felipe Klein

Eng. Francisco Maia Neto

Eng. Luis Vianna Crivelli

Eng. José Tarcisio Doubek Lopes

DIRETORIA DO IBAPE/SP

Presidente

1º Vice Presidente

2º Vice Presidente

3º Vice Presidente

1º Secretário

2º Secretário

3º Secretário

1º Tesoureiro

2º Tesoureiro

Eng. Antônio Sérgio Liporoni

Eng. Carlos Eduardo Pimentel

Eng. Juarez de Moraes Alves

Eng. Alcides Ferrari Neto

Eng. Durval Rodrigues Paulo

Eng. Nelson Nór

Eng. Antônio C.C. de Camargo Jr.

Eng. Luis Vianna Crivelli

Eng. José Tarcisio Doubek Lopes

Engº e Bel. em Direito José Geraldo Gomes Barbosa

Crea. 24.114/D

Perito Judicial

Especialista em:

- Ações Possessórias, Demarcatórias, de
Usucapião e Reivindicatórias

- Avaliações de Imóveis/Máquinas/Instalações

- Determinação de Valores Locativos

escr. Rua Adhemar de Figueiredo Lira, 55 Cl. 23

- Santos - SP - Tel. (0132) 34.8330

Res. Av. Almirante Cochrane, 130 - Santos - SP

- Tel. 0132) 38.3618

Avaliação de Imóveis Perícias Judiciais Renovatórias - Revisionais

Engenheiro Civil

Fernando Coelho de Castro

Crea 153.636/D IBAPE 448

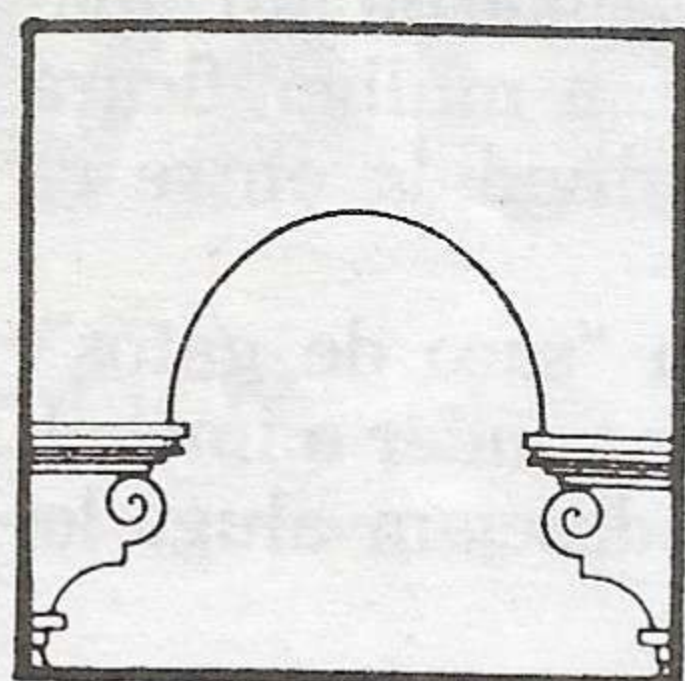
Rua São Manuel, 87 SP

Tel (011) 210.9718 - Fax: 211.8558

O Deputado Estadual Jorge Yamazato

Felicita o 1º número do
"JORNAL DO IBAPE/SP" -
Representativo do Instituto
Brasileiro de São Paulo.

Parabenizando o Presidente e
a Diretoria por tão brilhante
iniciativa.

**HOTEL SÃO JORGE**

Prezado Amigo:

Temos a grata satisfação de informar que,
desde 18 de março de 1991, reabrimos o
HOTEL SÃO JORGE com todas as suas
instalações inteiramente reformadas, podendo
hoje oferecer-lhe tudo o que o mais exigente
cliente necessita em sua estadia na cidade
de São Paulo.

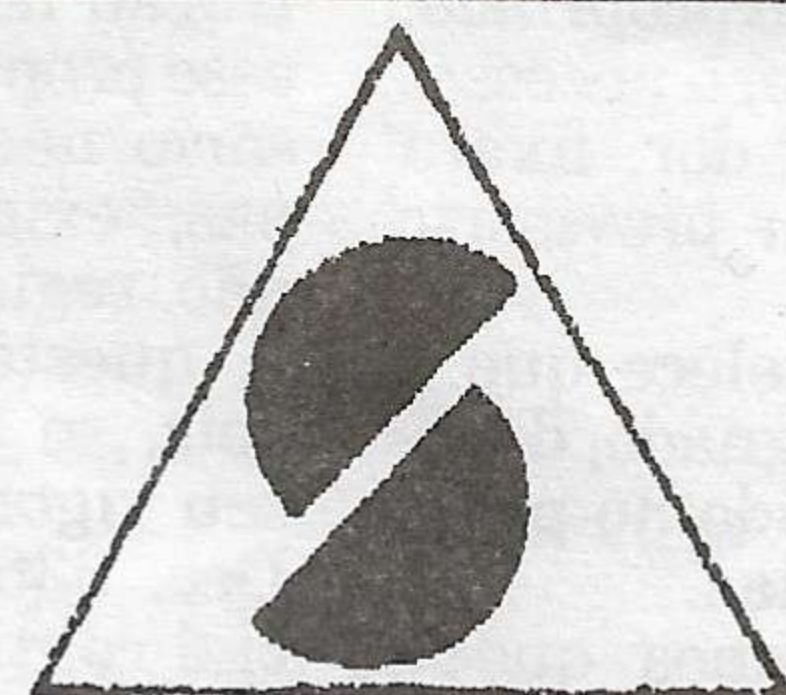
Nossas instalações oferecem mais de 50
aptos. inteiramente arcarpetados, com telefone,
TV a cores, e estão decorados com o máximo
carinho para recebê-lo.

Quando vier a São Paulo, faça-nos uma
visita, ou se preferir, reserve sua Suite pelos
telefones: 222-8461 - 221-9135 - 223-9067 -
Fax: 259.0864.

Até Breve

Atenciosamente.
Hotel São Jorge

Av. Rio Branco 52 - Fones: 222-8461 -
221-9135 - 223-9067 - FAX: 259-0864 - CEP



ARRUDA SILVEIRA
Arquitetura e Engenharia S.C. Ltda.

Engenheiro Fernando Flávio de Arruda Simões

Avaliações e perícias judiciais: Renovatórias e
Revisionais de Aluguéis; Desapropriações; Produções
Antecipadas de Prova; Ordinárias de Indenização.

Avaliações Patrimoniais e para Seguros: Imóveis
Urbanos e Rurais; Máquinas, Edificações, Equipamentos
e Instalações Industriais; Móveis e Utensílios.

Avaliações para aumento de capital: Fusões;
Incorporações; Atualizações.

Avaliações para garantia bancária: Empréstimos;
Financiamentos.

DIVISÃO DE ARQUITETURA**Arquiteta Tânia Cracovski**

Projetos Personalizados: Residenciais, Comerciais
e Industriais.

Arquitetura de Interiores: Decoração e Lay-out.

Rua Clodomiro Amazonas, nº 1158 Cj. 22 - Cep. 04537
- São Paulo/SP