

EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE VALOR E A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LUIZ AURICCHIO

Rua Ampélio Dionisio Zochi, 116
Morumbi - São Paulo - Capital
CEP - 05614-060

Resumo: O presente trabalho inicia estudando o conceito de valor e sua evolução no decorrer do tempo. Em seguida, a bipartição da Ciência Avaliatória em duas escolas: Escola Univalente e Escola Plurivalente. As implicações da evolução da Economia na Metodologia Avaliatória, passando a exigir a proposição de novos conceitos e novas técnicas.

Abstract: *The current thesis begins studying the concept of value and its evolution through the years. Right away, the bisection of the Science of Valuation in two schools: Univalent School x Plurivalent School. The implications of the evolution of Economy in the Methodology of Valuation demanding the proposal of new concepts and new technics.*

I - CONCEITO DE VALOR

A Ciência Econômica baseia-se, fundamentalmente, em três princípios: utilidade, valor e preço

A utilidade consiste na capacidade dos bens em satisfazer as necessidades humanas, ou segundo Perroux:

"L'utilité au sens général est l'aptitude que les hommes reconnaissent à un objet de satisfaire leur besoin, ou plus généralement de correspondre à leurs désirs."

A utilidade assim definida se confunde com o valor objetivo: é a chamada "utilidade objetiva".

Paralelamente a esta, tem-se a "utilidade subjetiva".

"L'utilité économique ou subjective se précise comme l'utilité finale ou marginale et qu'en voulant la définir on passe du domaine de l'utilité à celui de la valeur subjective" - Perroux (1.943)

"Enquanto a utilidade subjetiva corresponde ao valor de uso, a utilidade objetiva é o grau de adequação do bem à necessidade sentida". Vieira, Dorival Teixeira (1.962).

Enquanto todos os bens, mesmos os bens livres, têm utilidade objetiva, somente os bens econômicos possuem utilidade subjetiva.

Visto o conceito de utilidade, passar-se-á ao de valor e, inicialmente, no seu sentido mais lato.

"Les valeurs, pour quiconque vit et pour le philosophe qui réfléchit sur les manifestations et le sens de la vie, sont des états ou des objets auxquels est attribuée une importance" - Perroux (1.943)

Desta forma, o valor constitui tudo ao que o ser humano atribue um certo grau de importância.

Quando se busca a expressão monetária do valor, chega-se ao "preço".

"Preço é uma relação de troca que se estabelece no mercado entre os bens econômicos e a moeda" - Perroux - 1.943.

O valor constitui, portanto, um conceito mais abrangente e mais real do que o preço, pois existe mesmo em situações em que não há preço formado.

Por outro lado, adentrando-se na origem e natureza intrínseca de tais princípios, verifica-se que, através dos séculos, vem ocorrendo uma apreciável

evolução dos mesmos, resultante das sucessivas doutrinas econômicas.

É o que será estudado a seguir.

II - EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE VALOR

No decorrer da história, várias teorias se sucederam relativamente ao valor. A primeira manifestação surgiu com os chamados "fisiocratas", durante a segunda metade do século XVIII, quando justamente a Economia se firmou como ciência.

Os fisiocratas reconheciam somente como valor a posse de metais preciosos, ouro e prata, correntemente utilizados na função de moeda.

Em seguida, surgiu a "Escola Clássica", onde predominaram autores ingleses, tais como: Adam Smith, Thomas Malthus, David Ricardo e Stuart Mill.

A Escola Clássica baseou-se no chamado "valor-trabalho", ou seja, o valor dos bens em função da quantidade de trabalho empregado na sua produção.

Por outro lado, os clássicos distinguem o "valor de uso" e o "valor de troca".

O primeiro, ou seja o valor de uso corresponde à utilidade subjetiva, enquanto o segundo - valor de troca, está relacionado com o valor do mercado, o qual depende da relação momentânea entre a oferta e a procura do bem no mercado.

"Valor de Troca é a importância indireta atribuível a um bem, resultante da comparação de dois valores de uso:

1^ª - *o do bem que possuímos, mas que atenderá a necessidade alheia;*

2^ª - *o do bem que não possuímos e pretendemos receber em contrapartida, a fim de atender a nossa necessidade".*

(Vieira, Dorival Teixeira - 1.962)

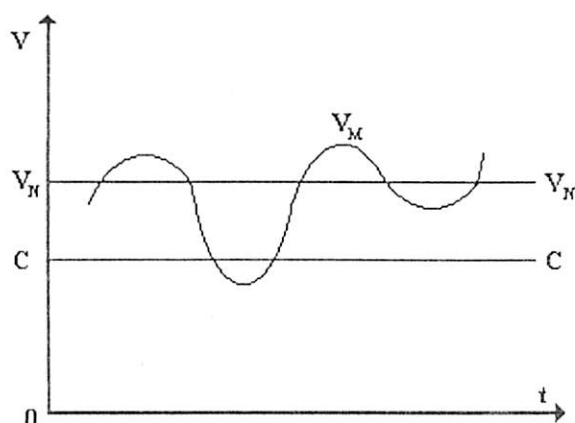
A Escola Clássica também passou a distinguir dois tipos de valor: o valor normal e o valor de mercado.

O Valor Normal, também denominado por Adam Smith de Valor Natural, é o valor determinado pelo custo de produção.

Para os clássicos, o Valor de Mercado é fato temporário, pelo que adotam o Valor Normal por ser mais estável e duradouro.

"Supondo-se todos os valores expressos em moeda estável, a representação cartesiana da variação do valor em função do tempo (t) será:

GRÁFICO 1



(Aurichio, Luiz - 1985)"
C = custo

Já a Escola Marxista reduz todos os custos a trabalho, pelo que adota como único valor real o chamado **Valor-Trabalho**

Em seguida, em contraposição à "Teoria Objetiva de Valor -Custo", surgiu a chamada "Teoria Subjetiva da Utilidade Marginal", a qual, embora tendo como precursor a Marshall, veio a ser fundada por Jevon Karl Menger e Walras.

É o chamado "Marginalismo", baseado inteiramente no conceito de "margem", uma vez que esta determinaria o valor do bem.

"Margem é o último infinitésimo de um conjunto de doses que iguala a satisfação ao esforço". (Vieira, Dorival Teixeira - 1.962).

"La valeur subjective est donc déterminée par l'utilité finale ou marginale" - Perroux - 1.943

E aí surge a questão básica de relação entre a margem e o valor, esclarecida perfeitamente pelo seguinte:

"O valor de um bem é igual à utilidade da última unidade consumida desse bem (valor igual à utilidade marginal)" - Barsa - 1.982

Com o aprimoramento desta Escola, surgiu o "Neo-Marginalismo", baseado principalmente na Teoria das Motivações que estuda as vivências e os processos de racionalização das vivências, e também na Teoria Geral da Atividade Humana, a qual procura analisar o comportamento do homem.

De acordo com esta escola, a avaliação em última análise seria o comportamento do homem e do grupo no sentido de atribuir valor aos bens, o qual surgiria como resultado deste comportamento.

O Neo-Marginalismo chegou à conclusão de que o valor emerge em consequência de quatro uniformidades fundamentais:

1º - a existência da chamada "raridade econômica", ou seja, o grau de escassez de um produto

qualquer em relação a quantidade necessária para o completo atendimento da necessidade sentida;

2º - a raridade econômica determina o valor;

3º - a troca somente ocorre após a determinação objetiva do valor:

4º - a troca está condicionada ao regime de mercado.

Convém também fazer referência ao "Keynesianismo", teoria exposta por John M. Keynes, logo após a grande depressão de 1.929, e que veio a balizar toda a política econômica da Inglaterra durante a Segunda Guerra Mundial.

O certo é que, após este conflito, ocorreu uma bipolarização da economia em duas facções antagônicas: Capitalismo e Socialismo

"Obedecendo à lógica dos respectivos sistemas, os pensamentos capitalista e socialista se distinguem pela sua posição diante: a) da propriedade, (b) da função econômica do Estado, e (c) do papel a ser desempenhado pelo mercado. O pensamento capitalista nas suas manifestações mais completas defende a propriedade privada tanto de bens de produção quanto de consumo, confere ao Estado função passiva ou secundária, e acredita no mecanismo do mercado como regulador exclusivo ou principal da atividade econômica. O Socialismo já é favorável à propriedade social dos bens de produção, confere papel econômico fundamental ao Estado e defende a regulamentação da economia por via administrativa". - Barsa - 1.982 - vol. 6

O grupo capitalista, liderado pelos E.U.A, durante décadas se defrontou com o socialista liderado pela extinta U.R.S.S.

Todavia, a economia socialista veio a mergulhar em profunda crise, crise esta que provocou a cisão dos seus países componentes.

E o primeiro sinal ocorreu com um dos fatos mais marcantes deste final de século: a queda do Muro de Berlim; em 09 de novembro de 1.990, o Conselho de Ministros da Alemanha Oriental sob pressão da opinião popular veio a liberar a saída dos cidadãos ao exterior, o que representou o fim do Muro de Berlim, muro este que efetivamente foi demolido.

Esta foi somente a primeira trinca no sistema socialista, pois logo depois ou seja durante o ano de 1.991, o poderoso império conhecido como União das Repúblicas Soviéticas Socialistas se esfacelou decretando silenciosamente o seu próprio fim e, ainda mais, vindo a suspender toda a atividade do Partido Comunista.

Como consequência, uma aragem de liberdade agora percorre todos os continentes, de norte a sul, de leste a oeste.

E toda a atividade econômica vem inclinándose para o liberalismo, cujos efeitos imediatos são:

- contração da função econômica do Estado;

- privatização das empresas estatais;

- fortalecimento do mecanismo de mercado como regulador principal de toda a atividade econômica;

- afrouxamento das limitações alfandegárias, quer quanto às importações quer quanto às exportações;

- esmaecimento das fronteiras entre países, os quais passam a formar grupos;

- posicionamento do ser humano como meta de toda a atividade econômica, em substituição ao Estado; etc. etc.

É esta, em rápidas pinceladas, a evolução da Economia como ciência desde a sua origem até o presente.

III - ESCOLA UNIVALENTE x ESCOLA PLURIVALENTE

A avaliação de um bem consiste em última análise na determinação do seu valor

Mas qual valor ?

Face a complexidade do conceito de valor e da sua evolução no decorrer do tempo, veio a ocorrer uma cristalização do pensamento dos avaliadores, a qual resultou numa bipartição.

Surgiram então duas escolas: a Univalente e a Plurivalente, assim definidas:

"a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;

b) a plurivalente que advoga o princípio de que a conceituação do valor pode mudar, de acordo com a finalidade da sua determinação"(Pellegrino, José Carlos - 1.983)

Embora o elevado número de renomados avaliadores em cada corrente, o fiel da balança pendeu para a Escola Univalente através da Resolução XX da 1ª Convenção Panamericana de Avaliações, realizada em Lima, Peru, em 1.949, a qual recomendou o seguinte:

"1 - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

Este valor se deduz de:

a) avaliação direta ou valor intrínseco composto do valor do terreno, das construções e das benfeitorias;

b) avaliação indireta ou valor rentístico, calculado com base na renda que produz ou pode produzir;

c) valor venal estabelecido pela oferta e procura;

2 - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é de se aproximar o mais possível dele.

3 - O grau de precisão de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial."(Pellegrino, José Carlos-1983).

Os seguidores da Escola Univalente vislumbraram e, com muita razão, que a Resolução XX lhes deu ganho de causa, pelo que o chamado "Valor Único" passou a prevalecer.

E, ainda mais, através da primeira recomendação definiram a metodologia passível de ser aplicada na determinação do valor único, a qual se resume em 3 métodos, a saber:

a) método de custo;

b) método de renda;

c)

c) método comparativo.

Definido assim o Valor Único e caracterizada também a Metodologia Avaliatória aplicável, parecia o problema totalmente resolvido.

Todavia, na década de 60 ocorreu o golpe de estado que deu origem a uma ditadura militar que perduraria por mais de duas décadas.

A par de indiscutíveis benefícios para o país o novo regime provocou o cerceamento da liberdade e o colapso da democracia.

A onda de autoritarismo veio a atingir todos os setores da economia e como não poderia deixar de ser a própria Engenharia de Avaliações.

A corrente univalente então estendeu o objetivo da Resolução XX da Convenção Panamericana de Lima no seguinte sentido: "o valor deve ser único não só independentemente da finalidade, como também todos os avaliadores devem chegar ao mesmo valor do bem qualquer que seja a técnica adotada."

E como conseguir isto? Naturalmente com a introdução de um rígido roteiro de trabalho, baseado em técnicas predeterminadas e tolhendo assim toda a criatividade do avaliador.

Alguns grupos mais radicais chegaram mesmo a exigir práticas litúrgicas e cabalísticas, através de dogmas e fórmulas consagradas por grupos esotéricos

A História, todavia, demonstra que, no decorrer do tempo, toda a prática assim imposta, mesmo quando em caráter religioso, conduz à dúvida e ao descrédito.

É o que vem sucedendo sob a égide da corrente neo-liberalista.

Mister é que se proceda agora uma revisão de conceitos, buscando-se novas técnicas e, principalmente, concedendo-se maior liberdade ao avaliador, a fim de que tudo venha se tornar **justo e perfeito**.

IV - IMPLICAÇÕES NA METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Inúmeras são as implicações na Metodologia Avaliatória resultantes da evolução da Ciência Econômica, sendo que o autor do presente trabalho fará referências às mais significativas.

IV-1-A Avaliação como operação econômica

A Avaliação consiste no comportamento do indivíduo e do grupo no sentido de dar valor aos bens: o valor é o resultado deste comportamento.

Esta operação, todavia, é tão complexa, que há séculos, diferentes escolas econômicas se confrontam no sentido da conceituação do valor, quer quanto à sua essência, quer quanto às suas manifestações.

Na realidade, face a motivação e vivências anteriores, cada agente do mercado faz a sua própria avaliação dos bens e a Ciência Econômica se vê na contingência de buscar embasamento em outras ciências tais como Sociologia, Psicologia, Lógica, Estatística, etc., tal a complexidade do valor como manifestação social.

Em se tratando da avaliação de bens, mormente de bens imobiliários, tal a dimensão do cabedal técnico necessário que a Economia se vê na contingência da sua transferência para a Engenharia de Avaliações.

Mister, todavia, é que esta reconheça a avaliação como operação econômica, pelo que o avaliador deve ter conhecimento profundo da Ciência Econômica,

principalmente quanto ao valor, preços e regimes de mercado.

Destarte, a Economia deverá sempre figurar como matéria obrigatória na formação de avaliadores competentes.

IV-2- Quanto ao mercado

Os bens imobiliários são bens singulares, com características "sui generis" que os diferenciam de todos os outros bens econômicos.

E, de fato, o bem econômico fica geralmente definido em função de dois parâmetros: qualidade e quantidade, sendo o primeiro expresso em tipos e o segundo em unidades (quilos, metros, sacas, peças, etc.)

Tal não sucede todavia com o bem imobiliário que, como a própria palavra está dizendo, não pode ser deslocado de um local para o outro: é a chamada "indeslocabilidade".

Em decorrência desta propriedade, o imóvel se apresenta como bem "imperfeito" por natureza e se diferencia de todos os outros bens econômicos: ainda mais, um determinado imóvel de todos os outros imóveis.

Por mais semelhantes que se apresentem, dois imóveis sempre terão uma característica que os diferencia: é clássico o exemplo de dois apartamentos perfeitamente iguais, no mesmo edifício, um no 12º andar e o outro no 13º, este alcançando menor valor do que aquele!

Destarte, o mercado imobiliário nunca poderá ser concorrencial perfeito, uma vez que o mercado perfeito exige que o produto seja perfeitamente homogêneo aos olhos do comprador, independentemente da sua origem, procedência ou outros fatores: uma vez classificado o bem, o que interessa na transação é única e exclusivamente o preço.

Assim sendo, o mercado imobiliário será sempre "imperfeito" e apresentando todas as gradações da imperfeição, desde a concorrência simplesmente imperfeita até os casos mais complexos de oligopólio, oligopsônio, monopólio e monopsônio.

Para exemplificar atende-se a um terreno em São Paulo na supervalorizada Avenida Paulista: a situação mercadológica consiste em um vendedor e inúmeros compradores potenciais, ou seja um mercado monopolístico que deve ser estudado à luz da teoria econômica do monopólio,

Assim sendo, cada bem imobiliário é diferente dos outros bens imobiliários, gerando em torno de si um micro-mercado. E nenhum instrumental apresentará a sensibilidade necessária para analisar este micro mercado, quer nas suas características fundamentais, quer no seu grau de imperfeição, bem como na sua relação com o macro-mercado que o circunda.

IV-3- Quanto ao campo de pesquisa

O bem imobiliário, como via de regra, está situado em um micro-mercado com inúmeras características diferentes das do macro-mercado que o abrange.

Quando o avaliador não consegue número suficiente de elementos na amostragem dentro do micro-mercado, parte automaticamente para o macro-mercado.

Mediante procedimentos estatísticos, pode vir a determinar as tendências do macro-mercado, as quais explicariam os valores da pesquisa coletada. Todavia, quando passa para o micro-mercado, a situação poderá ser diversa e o resultado obtido invalidado.

Para ilustrar este fato, o autor fará referência a uma pesquisa que levou a efeito no Edifício DACON, prédio comercial situado em São Paulo, na valorizadíssima esquina da Av. Cidade Jardim com a Av. Faria Lima, o qual por apresentar formato circular não permite a plena utilização dos espaços internos: o valor unitário do metro quadrado obtido pela homogeneização dos elementos pesquisados foi bem superior ao valor de uma unidade em oferta no próprio Edifício DACON!

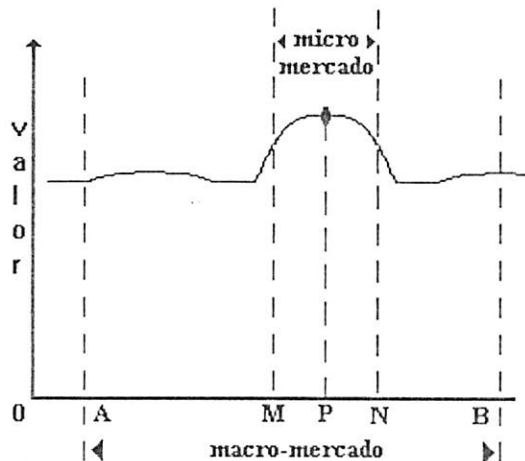
E, para esclarecer melhor, pode ser citado aqui um corrente dito popular:

"A profundidade média do rio é de 1,20m; determinado indivíduo pretende atravessar o rio, mas não sabe nadar: todavia; tem 1,80m de altura, pelo que não se afogará, o que não sucedeu pois no local da travessia a profundidade era de 3,00m".

Passando para o campo científico, suponha-se um macro-mercado **AB**, do qual pretendemos o valor num ponto **P** situado no micro-mercado atípico **MN**. Supondo que não conseguimos colher em **MN** uma amostra aleatória de acordo com as exigências da **NB-502**, seremos forçados a ampliar o campo de pesquisa para todo o macro-mercado **AB**, surgindo novas variáveis que freqüentemente nada tem a ver com o micro-mercado **MN**, tais como: zoneamento, distância a outros pólos de influência, uso predominante, potencialidade comercial, perfil da oferta e da procura, variáveis mercadológicas, etc.

Os parâmetros se tornam cada vez mais aleatórios e de difícil mensuração, pelo que o valor estatístico, embora explicando a amostragem, de forma nenhuma representará o valor no ponto **P**.

GRÁFICO II



Conforme exposto, o avaliador deverá restringir ao máximo o campo da amostragem em torno do avaliando, baseando suas conclusões nas chamadas "evidências de valor" observadas dentro do micro-mercado.

IV-4 -Variação do Valor com o tempo

Qualquer que seja a Escola, Univalente ou Plurivalente, é sempre definido para uma determinada data.

Com o decorrer do tempo, o valor de mercado sofre oscilações, pelo que em plano cartesiano tem-se uma curva senoidal, conforme exposto no Gráfico I do item II.

O valor de mercado constitui, portanto, um valor de curto prazo.

Quando se passa ao longo prazo, é evidente que o valor não pode permanecer sempre abaixo de um valor justo definido como o custo "C" acrescido da lucratividade normal do empresário. Também não conseguirá permanecer muito tempo acima deste valor, devido à concorrência que irá aumentando.

Desta maneira, o valor de longo prazo será o valor justo.-" V_J ", resultante da média dos valores de mercado registrado no decorrer do tempo.

Chamando de "C" o custo e "k" o fator referente ao lucro, vem que:

$$V_J$$

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Auricchio,Luiz-Expeculação Imobiliária-Terrenos" - 1985
- Auricchio Luiz-1992- "Aluguel Imobiliário" - 1992
- Barsa,Enciclopédia-1982-vol.6-pag,383
- Pellegrino,José Carlos- "Avaliações para Garantias"-Ed.PINI-1983-pag.12-13
- Pellegrino,José Carlos- "Novo conceito de Valor de Mercado-Enfoque de Importantes Aspectos das Últimas Normas"-Revista ENGENHARIA do Instituto de Engenharia de São Paul-nº 496/1993.
- Perroux,François- "La Valeur"- Paris-1943-pag.13,21 e 64.
- Vieira,Dorival Teixeira-Notas- 1962.