XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - XI COBREAP

ANÁLISE DOS PREÇOS DE MERCADO DE IMÓVEIS ADJUDICADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

MELO DE MOURA, EDMUNDO
Engenheiro Civil- CREA- 13.114 D/PE
Rua do Futuro n.º 17/901 – Graças – Recife – PE
Fone : 3242-3526 – email: edmundomoura@caixa.gov.br

MARQUES ALVES MARTINS, LUIZ EDUARDO
Engenheiro Civil – CREA – 8.526 D/PE
Rua Cons. Portela n.º 130B/702 – Espinheiro – Recife – PE
Fone: 3426-0102 – email : luiz-eduardo.martins@caixa.gov.br

NOGUEIRA RAULINO DE SOUZA, MILTON CESAR
Engenheiro Civil – CREA – 6.564 D/PE
Av. Min. Marcos Freire n.º 2339/80 Casa Caiada – Olinda – PE
Fone:3429-0000 – email : milton.souza@caixa.gov.br

Resumo : Há uma grande dificuldade na Engenharia de Avaliações na estimação do valor de um imóvel que sofre processo de adjudicação pelos agentes financeiros e que precisa ser avaliado para colocação à venda no mercado imobiliário. Qual a o desconto que deve ser praticado em função dos custos desse imóvel por encontrar-se ocupado ? Qual o percentual de desvalorização pelo tempo de desocupação ? A venda desse imóvel abaixo do valor de mercado caracteriza uma liquidação forçada? Qual o desconto ?

Abstract : Sometimes, there is a great difficulty on Evaluation Engineering to estimate a value and put for sale at a real estate market a property which has been suffering a process of adjudication. How much reduce from the cost of the property when it is occupied ? How much is the devaluation percent per period of occupation ? When this property sale is underestimate from the market value is this a compulsory sale ? How much to discount ?

I - INTRODUÇÃO

A CAIXA nos últimos anos vem enfrentando um grande problema em função do elevado número de imóveis recuperados judicialmente e conseqüentemente, na venda dos mesmos. Esses imóveis voltam ao mercado imobiliário através de leilões e vendas direta mas sempre marcados com a força da ocupação irregular e/ou da deterioração sofrida pelo imóvel pelo ex-ocupante. Como esses imóveis são avaliados pela área de engenharia da empresa para provável venda, qual valor teria esses imóveis se comparados com os outros existentes no mercado sem nenhum empecilho ?

O presente trabalho tem o intuito de tentar esclarecer um problema que ocorre no mercado imobiliário, particularmente nos imóveis com financiamentos imobiliários, que após pendências judiciais entram no mercado de forma atípica, ou seja, ocupados e/ou deteriorados pelos ocupantes litigantes concorrendo de forma especial com os imóveis “normais” do mercado, esses livres e desimpedidos .

Os Agentes Financeiros em todo o País, convivem de forma dolorosa com esses financiamentos, sempre procurando formas de eliminar esses créditos do seu passivo. Assistimos na última década uma modificação radical no sistema bancário brasileiro, com a extinção e ou venda de vários bancos nacionais e em todos eles a condição básica para saneamento antes da venda, era eliminar a carteira de crédito imobiliária, aquela que nunca seria saneada. O governo criou um artifício econômico chamado PROER, onde transferiu essas carteiras podres dos bancos privados para a Caixa Econômica Federal, tornando a mesma a maior credora dos créditos imobiliários do País.

A Caixa Econômica Federal nestas últimas décadas adjudicou milhares de imóveis cujos mutuários não honraram suas dívidas e com isto criou um patrimônio de aproximadamente 16 mil imóveis, que são avaliados e postos à venda periodicamente e enfrentam a dura realidade do mercado, pois concorrem igualmente com os imóveis que são ofertados sem nenhum empecilho jurídico ou físico.

A área técnica da CAIXA, que avalia essas unidades em todo o País, quase que diariamente devido ao seu grande número, sofre uma pressão constante das áreas operacionais pela não efetivação das vendas, pois os laudos são elaborados pela pesquisa de mercado baseada em Bancos de Dados, em coleta, em classificados, o que não corresponde a realidade desses imóveis tão atípicos pelas circunstâncias particulares dos mesmos.

Resolvemos fazer um estudo da nossa realidade (Região Metropolitana do Recife- particularmente os municípios de Recife, Olinda, Jaboatão e Paulista, que correspondem a 80% da população da RMR), analisando um universo específico – apartamentos “tipo-caixão”, isso é, prédios compostos por um pavimento térreo e três elevados, sem elevador, que são a grande maioria de imóveis adjudicados. A CAIXA em Pernambuco, desde 1997 trabalha com um Banco de Dados de apartamentos na Região Metropolitana, alimentado através de coleta permanente no mercado imobiliário, onde cada imóvel é vistoriado internamente e onde procuramos acessar à documentação do mesmo para retirada correta de todas as informações. Com base neste Banco são ajustados modelos de regressão que procuram estabelecer os valores mais próximos do mercado, para dar suporte e garantia as nossas avaliações diárias nos novos financiamentos da CAIXA e também nos outros programas habitacionais. Executamos uma média de 1000 (mil) avaliações/mês que são supervisionadas bimestralmente e precisamos acompanhar a evolução do mercado. Temos dentro da empresa uma área de alienação de imóveis, responsável pela venda direta dos adjudicados e pela administração dos mesmos, tendo uma relação mais íntima com esse problema, conhecendo as peculiaridades de cada empreendimento. Como essa Gerência é o nosso maior cliente e nela há

mapas e planilhas de acompanhamento das vendas, solicitamos o mapa com a venda nos últimos dois anos dos imóveis ocupados e/ou deteriorados e elaboramos um trabalho que apresentamos abaixo.

II- ELABORAÇÃO DA PESQUISA:

Selecionamos no Banco de Dados da CAIXA, todos os imóveis até quatro pavimentos sem elevador . Esse filtro, resultou numa massa de 509 (quinhentos e nove) dados. Selecionamos do mapa dos imóveis adjudicados uma massa de dados com as mesmas características, que também foram transacionados, resultando 211 (duzentos e onze) unidades. Esses dados foram coletados em parte da Região Metropolitana do Recife (Recife, Olinda , Jaboatão dos Guararapes e Paulista) e o modelo elegeu como variáveis importantes : Setor, Nível, Oferta/Transação, Data, Área Privativa, Número de dormitórios, Número de vagas, Posição da Unidade, Unidades por Acesso, Equipamentos, Idade Aparente, Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Recife, Olinda, Jaboatão, Mercado e Valor Total, totalizando 720 dados.

III - ELABORAÇÃO DO MODELO

A definição das variáveis foi fundamental na elaboração do modelo de regressão, ou seja, testamos todas as variáveis e expurgamos algumas que não se mostraram significantes estatisticamente, como: Nível, que nos apartamentos sem elevador tem características próprias, quanto mais alto mais barato, embora o térreo também seja barato , Quantidade de Unidades por pavimento, é um fator desvalorizante mas na massa estudada havia uma predominância de prédios com quatro unidades por pavimento o que deixou essa variável desnecessária e Número de Vagas , já que a grande maioria de apartamentos tinha uma vaga por unidade, também foi retirada.

As variáveis significativas foram incorporadas e as citaremos a seguir:

- A variável **Setor**, qualitativa, foi definida pelo MÉTODO DELPHI, solicitado a um grupo de avaliadores (quinze) que colocassem notas (1 a 10) em 162 (cento e sessenta e dois) bairros da Região Metropolitana do Recife, alertando para que só colocassem notas nos bairros efetivamente conhecidos , deixando sem nota naqueles bairros que o avaliador não tinha conhecimento necessário para pontuá-lo. Após esta fase, consolidamos todas notas e fizemos uma média aritmética simples na qual multiplicamos por cem, estabelecendo assim um índice para cada bairro. Nos bairros localizados na orla (Zona Norte e Zona Sul), fixamos faixas (três) em função da distância ao mar. Após a definição dos índices elaboramos uma tabela que serve para determinar o “Setor” de localização de cada bairro no Banco de Dados, essa tabela variando de 166,67

a 981,82. Essa primeira pesquisa foi feita em 1996, sendo repetida no ano de 2000 com outro grupo diferente do primeiro e praticamente não houve diferença, havendo uma variação nos índices de 3%(três por cento);

- **Oferta/Transação** – variável “dummy” que diferencia a oferta (1) e a transação (2);
- A variável **Data**, quantitativa, define a contemporaneidade dos dados, fixando cada mês com um número sendo o n=1 o primeiro mês e n=56 o último, correspondendo a 4 anos e 8 meses de alimentação do Banco de Dados;
- **Área Privativa** – variável quantitativa, referente a área privativa do imóvel;
- **Número de Dormitórios** – referente ao número de quartos sociais do imóvel;
- **Posição da Unidade** – variável que define a posição do imóvel no prédio, com relação a : Fachada, Insolação, Ventilação, Ruído, Vista, etc.;
- **Equipamentos** – variável que define a quantidade de equipamentos incorporadas no prédio : Piscina, Salão de Festas, Gerador, Poço, Play-ground, Quadra poli-esportiva , etc.;
- **Idade Aparente** – referente a idade aparente do prédio ;
- **Padrão de Acabamento** – variável que define o padrão de acabamento da unidade e do prédio;
- **Estado de Conservação** – variável que define o estado de conservação da unidade e do prédio;
- **Mercado** – variável dicotômica (dummy), que estabelece a diferença entre o imóvel adjudicado (0) e o imóvel normal encontrado no mercado(1).
- **Recife, Olinda Jaboatão e Paulista** – são variáveis “dummy” que definiam em qual município encontrava-se o dado pesquisado.

Essas variáveis apresentaram-se satisfatórias e importantes na formação do modelo, definindo no mercado as principais diferenças. O resultado é a seguinte equação :

$$V = 634,77 \cdot 1,0009^{F1} \cdot 0,97^{F2} \cdot 1,001^{F3} \cdot F4^{0,56} \cdot 1,07^{F5} \cdot 1,004^{F6} \cdot 1,009^{F7} \cdot 0,99^{F8} \cdot 1,0005^{F9} \cdot 1,001^{F10} \cdot 1,21^{F11} \cdot 1,10^{F12} \cdot 1,05^{F13} \cdot 1,175^{F14}$$

Sendo :

- F1-Setor
- F2–Oferta/Transação
- F3 –Data
- F4 –Área Privativa
- F5 –Número de Dormitórios
- F6- Posição da Unidade
- F7 –Equipamentos do Prédio
- F8 –Idade Aparente
- F9- Padrão de Acabamento
- F10 – Estado de Conservação
- F11 – Recife
- F12 –Olinda
- F13 –Jaboatão
- F14 –Mercado

O modelo atende aos pré-requisitos exigidos para o nível rigoroso no que diz respeito a significância dos parâmetros, todas inferiores a 5% e confiabilidade superior a 99%. O poder de explicação de 83%.

Pelo modelo conclui-se o seguinte :

O imóvel livre e desimpedido no mercado é 17,50 % mais valorizado, em média, que o adjudicado, ocupado.

As análises das outras variáveis são irrelevantes, pois o nosso objetivo é tentar medir essa diferença existente no mercado.

Os coeficientes das demais variáveis do modelo mantiveram sinais e magnitudes coerentes com o mercado.

III-I - COMENTÁRIOS

Embora o modelo apresente-se satisfatório, verifica-se que precisamos estudar mais o caso, isso é apenas o começo e uma particularização para um tipo específico de imóvel. Há uma grande gama de imóveis no mercado, tanto residenciais como comerciais, das mais diversas tipologias, que provavelmente terão comportamento diversos, assim como, deve haver variações tanto regionais como também por classes sociais. O nosso caso particular, ficou restrito a unidades multifamiliares residenciais, sem elevadores, na Região Metropolitana do Recife, que atinge uma classe social média –baixa, que na nossa realidade é o maior público da CAIXA. Novos estudos deverão ser feitos para que possamos compará-los e fazermos os devidos ajustes.

IV - CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, no mercado imobiliário tanto residencial como comercial, existe uma diferença significativa nos valores dos imóveis em função da sua liquidez. Aqueles que se apresentam de forma livre e desimpedidos são comercializados mais rápidos e a preços de mercado, enquanto os imóveis com pendências legais, ocupados, deteriorados, demoram mais a serem vendidos e estão com valores abaixo do mercado normal. O nosso trabalho apenas abriu uma janela mostrando que na nossa amostra essa diferença é de aproximadamente 17,50% (dezessete e meio por cento), uma diferença significativa e que pode servir de orientação na tomada de decisão à resposta do preço que deve ser levado ao mercado, quando não se dispõe de informação à respeito de outro imóvel adjudicado.

CURRICULUM VITAE :

EDMUNDO MELO DE MOURA :

Engenheiro de Minas – 1971-1976 – Universidade Federal de Pernambuco – UFPE;
Engenheiro Civil – 1979 –1981 – Escola Politécnica de Pernambuco – FESP
Estágio na CPRM – Companhia de Pesquisas e Recursos Minerais – 1976
Concurso Público de ingresso na Caixa Econômica Federal em 1974, como escriturário;
Concurso Interno para Engenheiro da CAIXA em 1985.
Engenheiro da CAIXA em Alagoas/AL no período 1985/86.
Supervisor Técnico de Avaliação da CAIXA – 1995 – .

LUIZ EDUARDO MARQUES ALVES MARTINS :

Engenheiro Civil – 1974 –1978 – Universidade Federal de Pernambuco – UFPE;
Engenharia Segurança do Trabalho –1980 – Universidade Federal de Pernambuco –UFPE;
Engenharia Econômica – 1985 – Universidade Católica de Pernambuco –UNICAP.
Construtora e Incorporadora Nassau Ltda. – 1977 a 1982
Banco Nacional de Habitação – BNH – 1982 –1986
Caixa Econômica Federal – Supervisão de Avaliar Bens – 1986 -

MILTON CESAR NOGUEIRA RAULINO DE SOUZA :

Engenheiro Civil – 1970 – 1974 – Universidade Federal de Pernambuco – UFPE;
Engenharia Econômica – 1984 – Universidade Católica de Pernambuco – UNICAP.
Engenharia de Transporte – 1976 – Universidade Federal de Pernambuco.
Petrobrás – 1978 a 1980.
RFFSA - 1975 a 1978
Banco Nacional de Habitação – 1980 a 1986
Caixa Econômica Federal - Supervisão de Avaliar Bens - 1986 -

BIBLIOGRAFIA:

- DANTAS, R.A (1998) – “Engenharia de Avaliações- Uma Introdução à Metodologia Científica”. PINI
- BANCO DE DADOS DA CAIXA – “GIDUR/RE – Supervisão de Avaliar Bens”-1997/2001
- RELAÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS –“Período de 01/09/2000 a 14/02/2001- GILIE/RE”-2001
- ABNT – “Associação Brasileira de Normas Técnicas “– NBR 5676.