

IBAPE – XXII UPAV / XIII COBREAP – Fortaleza/CE – Abril/2006

Título: O CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

Autor: Caldas, Léo Saraiva
Engenheiro Civil, CREA/SC nº 2.440-0
IBAPE/SC s/nº
Telefones: (48) 3257-7434, 3257-8887 e 9982-6709
E.mail: leosaraivacaldas@yahoo.com.br
Endereço: Rua Franklin Cascaes, 375 – Real Parque
88.113-410 SÃO JOSÉ SC

O CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

Resumo: O trabalho a seguir é constituído de pesquisa e conclusões a respeito do conceito de “valor de mercado” na forma como é compreendido em engenharia de avaliações. Tem a intenção de rever as definições existentes até aqui e o objetivo de, pelo caminho da racionalidade, defini-lo do modo mais apropriado e direto, em consonância com as metodologias empregadas no momento atual e assim contribuir para o aprimoramento dessa matéria.

Palavras Chave: Valor, Avaliação, Conceito.

1. O significado de “valor”.

O termo valor tem vários significados. Alguns subjetivos e outros objetivos. Nós, avaliadores, cuidamos de avaliar bens reais, de natureza tanto tangível como intangível mas que podem ser mensurados quanto ao valor que possuem. Quando avaliamos direitos, entes não físicos, sabemos que ainda assim eles possuem uma grandeza definida por uma medida de valor. Assim, o conceito de valor ditado mais adiante é referido aos entes tangíveis ou não, passíveis de medição de valor. Essa medição se baseia em uma escala ditada pelo mercado de trocas do bem que se está avaliando. E o valor procurado se chama, no caso, de valor de mercado. Para medir o valor de mercado de um bem, buscamos a comparação com os valores conhecidos de outros similares, o que se chama de método comparativo.

Logo, o conceito de valor de mercado na forma como é empregado em engenharia de avaliações, pode ser definido sinteticamente como: “Valor de mercado é a medida de um bem expressa em unidade monetária e que resulta sempre de uma estatística feita com os dados de informações sobre os preços praticados na venda e ou oferta de bens similares no mesmo mercado naquele momento.”

É uma medida, é um dado numérico que possibilita a comparação entre bens similares.

Esse valor exprime uma grandeza peculiar do bem. É a medida que o mercado lhe impõe como referência para uma eventual oportunidade de compra ou de venda através de uma escala de unidade monetária.

2. O conceito antigo.

Quando se diz que valor de mercado é o resultado de uma operação de compra e venda ideal, ocorrida entre duas pessoas desejosas e não obrigadas a comprar e vender e conhecedoras do mercado, como consta na definição de valor de mercado na maioria dos livros que ensinam avaliações e nas próprias normas atuais e pretéritas, o que se está fazendo é definir valor de mercado pelo acessório e não pelo principal.

No seminário do IVSC ocorrido no Rio de Janeiro (em novembro/2005) foram reapresentadas as normas internacionais no âmbito das Américas que também adotam essa mesma definição, coisa que foi repetida por Berrini há 70 anos. E ele trouxe esse conhecimento da América, como o próprio se referia aos Estados Unidos. É de estimar, portanto, que o citado dito tem cem ou mais anos. Essa definição tornou-se um estereótipo e poucos cuidaram de perceber que ela não passa de uma explicação parcial: o significado de valor de mercado só resvala no conteúdo dessa explicação, o sentido real geralmente não é notado nem discutido, valor de mercado é uma medida, só isso.

3. Resulta de uma estatística?

Com o fito de simplificar o raciocínio, as idéias expressas a seguir estarão contidas à nossa área de atuação, a de avaliação de imóveis.

Dizer que o valor de mercado resulta sempre de uma estatística feita com os dados de eventos similares pode parecer uma heresia àqueles avaliadores que compreendem a avaliação mais como uma opinião do que como uma averiguação. Por isso é preciso reconhecer que existem dois tipos básicos de avaliadores, distinguidos por suas respectivas metodologias: uns, baseados em pesquisa organizada e estudo sobre o comportamento do mercado e outros, pela vivência no acompanhamento de operações de compra e venda. Pela necessidade de resumir, nesta explicação consideramos como sendo um engenheiro o avaliador que pesquisa e um corretor de imóveis o que emite uma opinião baseada na experiência, porque é mais ou menos assim que essas duas classes se comportam diante da indagação de quanto vale um imóvel.

O corretor, por conhecer aquele mercado onde está o imóvel consultado, pois ali ele opera sua profissão e acompanha os preços praticados, irá sem demora dizer a opinião de quanto ele vale. A habilidade no trato da atividade que desenvolve e, ainda, o nível de profundidade do conhecimento sobre aquele mercado ditará a aproximação de sua avaliação com o valor de mercado que o imóvel poderá realmente ter.

O engenheiro pesquisa, coleta e registra o maior número de dados disponíveis no mercado. Ele precisa inteirar-se, estudar, consultar e, por último, averiguar “in loco” os valores praticados nas vendas de imóveis similares. A partir daí é que será encontrado um resultado, naturalmente obtido de uma estatística procedida com esses dados.

Ambos os casos confirmam que o valor final é o resultado de uma estatística obtida a partir de eventos similares cujos dados são colhidos naquele mercado. O engenheiro pela prática usual de seu trabalho se obriga a encontrá-lo através de um processo objetivo de estatística com os dados que conseguiu. O corretor, intuitivamente, processa sua estatística de forma automática, através dos dados que guarda na memória sobre o conhecimento de operações similares das quais participou ou foi informado.

Existem os casos de exceção, quando o mercado não dispõe de informações para municiar nenhum dos dois tipos de avaliadores: somente nestes casos a estatística não será aplicada e as opiniões oferecidas serão sempre muito imprecisas. Estas são as exceções à regra.

Dos axiomas acima é fácil deduzir que aquele corretor tem sua área de ação limitada ao espaço em que atua e que aquele engenheiro tem os meios para avaliar em qualquer lugar onde for possível colher uma amostra contendo os dados dos preços de venda de bens similares ao avaliado.

4. O ser humano vive avaliando.

A representação do valor de mercado residindo em um intervalo de valores mais prováveis é a forma mais comum de como as pessoas o reconhecem.

Como ilustração da afirmação acima passamos a relatar um caso simples que ocorre com frequência a respeito do reconhecimento das pessoas sobre o valor dos imóveis. O caso se dá assim: um avaliador, conhecendo antecipadamente o valor de mercado de um terreno, que arbitramos aqui em R\$100.000,00, indaga a respeito do que pode aquele terreno valer a uma pessoa qualquer, razoavelmente esclarecida sobre a região referida e que não exerça o mister de avaliador, apontando sua exata localização, forma e dimensões: ela prontamente dirá que não tem idéia de quanto vale. Mas, se indagada da possibilidade de seu proprietário vendê-lo por R\$20.000,00, é mais que provável que a pessoa diga que ele vale mais. O mesmo se dá se for perguntada sobre a possibilidade de se vender o terreno por

R\$500.000,00, quando certamente dirá que não vale tanto. Esse tipo de ocorrência é comum e mostra como o valor, na prática, é mais facilmente reconhecido quando apresentado como contido em um intervalo.

5. O conceito de valor de mercado.

Existe em nosso meio muita confusão a respeito do conceito da palavra valor, pois ela tem significado muito amplo. Mas essas discussões infundáveis têm pouca importância para a engenharia de avaliações: o que o engenheiro de avaliações busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda, e isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

6. Conclusão.

“Concluimos: valor de mercado de um bem pode ser definido como o preço médio praticado nas vendas de bens similares naquele momento naquele mercado. Ou, de forma mais abrangente: é o resultado expresso em unidade monetária de uma estatística feita com os dados de vendas de bens similares como são praticadas usualmente ali.”

7. Transcrição de algumas definições correntes.

A seguir são transcritas diversas definições de **valor de mercado**, compiladas de publicações conhecidas no meio da engenharia de avaliações que tratam desse tema, onde se vêem diferentes formas de compreender seu sentido.

➤ Na norma NB-502/89, no item 1.3.

“O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) inexistência de influências externas;
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

➤ Na norma NBR 14.653.

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições de mercado vigente.”

➤ Do livro A Avaliação de Terrenos Urbanos de Ronald B. Welch, tradução do Eng^o Civil Luiz Carlos Berrini, edição de 1946, pág. 4.

De uma forma bastante surpreendente, a fórmula do comprador-desejoso-vendedor desejoso, tão popular nos tribunais (USA), só se acha explicitamente enunciada nas leis de Rhode Island, que provêm que, <o padrão de valor para os efeitos de taxaço é o preço que a propriedade provavelmente alcançaria em uma transação entre um vendedor “desejoso” e um comprador “desejoso”. O único outro estado cuja definição estatutória do valor taxável menciona um vendedor desejoso, é o de Mississippi, onde o terreno deve ser lançado ao preço pelo qual o proprietário estaria disposto a aceitar e esperaria receber se estivesse disposto a vender o terreno a outro comprador capaz e desejoso de comprar>.

➤ Do livro Avaliações de Imóveis do Engenheiro Civil Luiz Carlos Berrini, 1^a edição de 1949, cap. I, pág. 01.

Entre as numerosas definições de valor, a mais aceitável entre todas, talvez, é a fórmula do “vendedor desejoso, mas não constrangido, que vende para um comprador desejoso, mas não constrangido, ambos achando-se inteirados das possibilidades econômicas da coisa a ser negociada”.

➤ Do Manual de Normas Valuatorias Generales del Peru – 1997.

1. “El precio al cual, um vendedor deseoso de vender uma propiedad y um comprador deseoso de adquirirla, y conociendo sus características, se ponen de acuerdo sin influencias de ninguna parte. Esto presume, que ambas partes están debidamente informadas de las condiciones de la transacción y la exposición de la propiedad por tiempo razonable em el mercado, hace que el valor de la misma alcance su nivel comercial.”

➤ No livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, do Eng^o Sérgio Antonio Abunahman.

“É o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.”

➤ Do Engenheiro Mexicano Enrique Lira Montes de Oca, citado por Abunahman no mesmo livro acima.

“É o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas, para um determinado bem.”

➤ No livro Princípios de Engenharia de Avaliações do Eng^o Alberto Lélío Moreira.

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda da utilidade da propriedade.”

➤ No livro Avaliações para Garantias, coletânea produzida pelo IBAPE e publicada pela Editora Pini em 1983. Em texto escrito pelo Eng^o José Carlos Pellegrino, estão as seguintes definições:

¹Do Arq^o Roberto Antonio Soares de Camargo em 1972 – “A idéia de valor está intimamente ligada à de utilidade, isto é, só tem valor aquilo que é útil. Sabemos, também, que utilidade é a capacidade que possuem certos entes para satisfazer uma necessidade; e, mais, para que uma coisa seja considerada útil, é necessária a ocorrência de três condições: a existência de relação entre as qualidades dessa coisa e necessidades ou desejos; conhecimento da relação; e finalmente, possibilidade dela ser utilizada.” - ²De Alfred D. Bernard – “Valor é a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho.” - ³ De Mario Eduardo Chandías, Professor Argentino no Curso de Tasación de Inmuebles – Sociedad de Tasadores de Venezuela – Caracas, 1969 – “Valor é uma palavra chave que interliga os diferentes segmentos dos negócios imobiliários.” - ⁴ De Luiz Carlos Berrini no livro Avaliações de Imóveis de 1957 – “...A palavra valor tem fundas raízes no conceito e na linguagem popular; e de todas as palavras empregadas nas ciências econômicas é a que mais necessita de uma definição exata, pois nessa ciência a teoria do valor é a base de tudo. Sem dúvida, a história da Economia Política está semeada com as ruínas de teorias sobre o valor.” - ⁵ Do Eng^o Hélio de Caíres nos anais do I COBREAP EM 1978 – “Avaliar é medir o valor. O valor é uma grandeza, e, como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, medir é comparar. Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida por comparação com outras semelhantes.”

➤ No livro Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica do Eng^o Rubens Alves Dantas.

“A média de todos os eventos representativos, relativos a bens de natureza específica, fornece o valor de mercado deste bem. E a estimativa do valor de mercado é feita com base na média de uma amostra destes eventos representativos extraída deste mercado.” – Esclarecendo o autor que um evento representativo deste mercado, como citado, seja oriundo de uma transação que resulte da livre negociação entre pessoas conhecedoras do imóvel e do mercado, na condição de imperfeição que o mesmo se encontra.

- Na apostila do Curso de Engenharia de Avaliações – Módulo Básico – Fundamentos e Aplicações da Estatística Inferencial do Eng^o Sérgio Alberto Pires da Silva.

“Qualquer bem móvel ou imóvel, capaz de gerar *renda* ou outra *vantagem* através de troca, dentro de uma comunidade social definida como *mercado*, pode ter estas características medidas em unidades monetárias. A quantidade de unidades monetárias representativa de um objeto constitui-se em seu **Valor de Mercado**.”

BIBLIOGRAFIA

1. As Normas NB-502/89 e NBR 14.653 da ABNT.
2. O livro A Avaliação de Terrenos Urbanos, tradução de Luiz Carlos Berrini do autor Ronald B. Welch – 1946.
3. O livro Avaliações de Imóveis de Luiz Carlos Berrini – 1949.
4. O livro Engenharia de Avaliações, coletânea publicada pelo IBAPE em 1974.
5. O Manual de Normas Valuatorias Generales de Peru del 1997.
6. O livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de Sérgio Abunahman.
7. O livro Princípios de Engenharia de Avaliações de Alberto Lélío Moreira.
8. O livro Avaliações para Garantias, coletânea publicada pelo IBAPE em 1983.
9. O livro Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica de Rubens Alves Dantas.
10. A apostila do Curso de Engenharia de Avaliações – Módulo Básico – Fundamentos e Aplicações da Estatística Inferencial de Sérgio Alberto Pires da Silva.

O CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

Resumo: O trabalho a seguir é constituído de pesquisa e conclusões a respeito do conceito de “valor de mercado” na forma como é compreendido em engenharia de avaliações. Tem a intenção de rever as definições existentes até aqui e o objetivo de, pelo caminho da racionalidade, defini-lo do modo mais apropriado e direto, em consonância com as metodologias empregadas no momento atual e assim contribuir para o aprimoramento dessa matéria.

Palavras Chave: Valor, Avaliação, Conceito.

1. O significado de “valor”.

O termo valor tem vários significados. Alguns subjetivos e outros objetivos. Nós, avaliadores, cuidamos de avaliar bens reais, de natureza tanto tangível como intangível mas que podem ser mensurados quanto ao valor que possuem. Quando avaliamos direitos, entes não físicos, sabemos que ainda assim eles possuem uma grandeza definida por uma medida de valor. Assim, o conceito de valor ditado mais adiante é referido aos entes tangíveis ou não, passíveis de medição de valor. Essa medição se baseia em uma escala ditada pelo mercado de trocas do bem que se está avaliando. E o valor procurado se chama, no caso, de valor de mercado. Para medir o valor de mercado de um bem, buscamos a comparação com os valores conhecidos de outros similares, o que se chama de método comparativo.

Logo, o conceito de valor de mercado na forma como é empregado em engenharia de avaliações, pode ser definido sinteticamente como: “Valor de mercado é a medida de um bem expressa em unidade monetária e que resulta sempre de uma estatística feita com os dados de informações sobre os preços praticados na venda e ou oferta de bens similares no mesmo mercado naquele momento.”

É uma medida, é um dado numérico que possibilita a comparação entre bens similares.

Esse valor exprime uma grandeza peculiar do bem. É a medida que o mercado lhe impõe como referência para uma eventual oportunidade de compra ou de venda através de uma escala de unidade monetária.

2. O conceito antigo.

Quando se diz que valor de mercado é o resultado de uma operação de compra e venda ideal, ocorrida entre duas pessoas desejosas e não obrigadas a comprar e vender e conhecedoras do mercado, como consta na definição de valor de mercado na maioria dos livros que ensinam avaliações e nas próprias normas atuais e pretéritas, o que se está fazendo é definir valor de mercado pelo acessório e não pelo principal.

3. Conclusão.

“Concluimos: valor de mercado de um bem pode ser definido como o preço médio praticado nas vendas de bens similares naquele momento naquele mercado. Ou, de forma mais abrangente: é o resultado expresso em unidade monetária de uma estatística feita com os dados de vendas de bens similares como são praticadas usualmente ali”.

Autor: Caldas, Léo Saraiva

Eng^o Civil CREA/SC n^o 2.440-0

IBAPE/SC

Curriculum Vitae do Autor:

Nome Completo: Léo Saraiva Caldas.

Natural de Florianópolis SC.

Engenheiro Civil.

Profissional Liberal atuante na área de Engenharia de Avaliações.

Ex-Presidente e atual Conselheiro do IBAPE/SC.

Conselheiro Titular na Câmara de Engenharia Civil do CREA/SC, representando o IBAPE/SC.

Ex-Presidente da ABRAPE.

Conselheiro Permanente do IBAPE Nacional.