TT45

LUCRO NO MÉTODO INVOLUTIVO

MILTON CANDELORO
ENGENHEIRO CIVIL NO MACKENZIE/SP EM 1973 - AVALIADOR, PERITO JUDICIAL E AUTOR DE ESTUDOS E TRABALHOS NA ÁREA DESDE 1974

LUCRO NO MÉTODO INVOLUTIVO

MILTON CANDELORO

PROFISSIONAL

Discussão teórica sobre a forma de considerar o lucro no Método Involutivo, nos casos de avaliação em desapropriação.

Lucro, Involutivo, Desapropriação

RESUMO

Discussão teórica sobre a forma de considerar o lucro no Método Involutivo, nos casos de avaliação em desapropriação.

EXPOSIÇÃO

Há anos os avaliadores pioneiros, quase todos militantes nas hostes do Judiciário, envolvidos em avaliações para desapropriações, já levantavam a questão de como ser tratado o "lucro" na aplicação do Método Involutivo.
Era tal a desconfiança da injustiça de se descontar o "lucro" no caso de desapropriação, que é uma venda forçada, que chegou a constar em Normas recomendação de sua apresentação em separado, deixando ao Julgador a tarefa de excluí-la ou não da indenização.
Para que o conceito possa ser melhor estudado é preciso, inicialmente, identificar qual é o objetivo do Método Involutivo.
Como diz a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2.005:

> *"9.5 Método Involutivo*
>
> *....*
>
> *Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-los em outro empreendimento".*

É preciso ter em vista que o valor indicado para a gleba ao final da aplicação do Método Involutivo, não é, obrigatoriamente, o valor de venda de mercado dessa gleba, mas, sim, o máximo valor que um investidor poderá por ela pagar para ter, dentro do cenário imaginado para o empreendimento, o resultado (lucro) esperado.
É, de fato, uma análise de investimento, que determina as condições de viabilidade do empreendimento.
Hoje em dia, cada vez mais, com os riscos de invasão e/ou desapropriação de terras não utilizadas, com o aumento progressivo dos impostos, as glebas estão deixando de ter seu valor histórico de reserva de capital para terem o valor vinculado diretamente à potencialidade que apresenta ser imediatamente utilizada por empreendimento imobiliário.
Independentemente, no entanto, da dúvida de a análise do investimento determinar ou não o valor de mercado, não se pode esquecer a situação particular do proprietário que, ao invés de vendê-la, pretendia, ou ao menos poderia, ali implantar um empreendimento imobiliário e foi impedido, por força da desapropriação, ou por qualquer outra forma de restrição legal de uso.
Esse proprietário não deve ser tratado como o capitalista investidor que está estudando o cenário do empreendimento retratado no Método Involutivo mas nada ainda investiu.
O proprietário, visto como um investidor, já está no processo do empreendimento. Ele já comprou o terreno. Já fez uma das principais despesas previstas no Método Involutivo.
Diferencia-se, inquestionavelmente, do pretenso investidor.
No entanto, também não pode ser tratado como o investidor ao término do empreendimento, quando todos os investimentos já foram feitos, todos os riscos já foram assumidos, portanto, já tem pleno direito de receber a integralidade dos bônus.

É justificada, assim, a dúvida dos pioneiros avaliadores de como tratar o lucro no Método Involutivo, pois nem é justo desprezar completamente o lucro, nem adicioná-lo integralmente à indenização.
A solução ora proposta pretende atender aos dois argumentos.
Verificando-se que o resultado final do empreendimento é o lucro sobre o capital investido, é muito razoável considerar que o proprietário da gleba que não pretendia vendê-la, mas o está fazendo por força da desapropriação, por já estar no meio do processo do empreendimento, deverá fazer jus a uma parte do lucro que o mesmo proporcionará.
Pode-se fazer a correlação com a situação de alguém que esteja construindo uma casa e está investindo seu preço de custo para, ao final, desfrutar do seu preço de venda – custo + "vantagem da coisa feita" - porém é desapropriado quando já estava quase terminando a obra, faltando, por exemplo, apenas a pintura do portão de entrada.
Ora, será que esse construtor não terá o direito de receber pelo prédio o seu preço de venda?
Mesmo que decrescido do custo da pintura e de sua correspondente porcentagem na "vantagem da coisa feita"?
Não é assim, afinal, que corriqueiramente são calculadas as indenizações nessas situações?
É o mesmo caso do proprietário da gleba. Ele pode ser visto como quem está no curso do processo do empreendimento.
O que se imagina, então, é que caberá ao proprietário de uma gleba desapropriada, não a integralidade do lucro que o empreendimento possa gerar, como se admitia no passado, mas, sim, apenas a parcela do lucro proporcional ao investimento que ele já fez, que é o valor da gleba.
Assim, entende-se que justa seria a indenização que, ao valor da gleba calculado pelo Método Involutivo, que é o que poderia pagar quem ainda nada investiu, seja somado o valor da porcentagem do lucro que seria auferido no fim do negócio correspondente ao investimento na compra da gleba.
Para materializar o conceito é necessário retornar aos conceitos básicos do Método.
É claro que essa ponderação da participação proporcional no lucro do valor da gleba deva levar em consideração o fluxo de desembolsos previstos no cenário considerado no Método Involutivo e, conseqüentemente, seus custos financeiros.
Para uma análise meramente conceitual, contudo, pode-se apresentar a questão de forma aritmética:
A fórmula genérica do Método Involutivo é:

$$X = VL - D - L$$

Ao final da aplicação do Método Involutivo, da expressão supra, já se conhecem, ou podem ser calculados, os valores da Gleba (X), de venda total dos lotes (VL), do lucro(L) e das demais despesas (D).
Nesse formato esquemático, os dois investimentos a serem feitos são a compra da gleba (X) e as despesas com a implantação do empreendimento (D).
Considerando-se, então, que as parcelas de lucro devem ser proporcionais aos investimentos efetivamente já realizados, o que cabe ao proprietário será a parcela do lucro correspondente ao valor da aquisição da gleba:

$$L_{gleba} = L_{total} \cdot \frac{X}{X + D}$$

Obtida a porcentagem do lucro correspondente ao valor da gleba, a indenização justa, nos casos de desapropriação, seria a soma dessa parcela ao valor da gleba:

valor da gleba: X

% lucro referente ao valor da gleba: L_{gleba}

INDENIZAÇÃO: $I = X + L_{gleba}$

CONCLUSÃO

Nos casos de avaliação de glebas em desapropriação, ou que tal, onde há a venda forçada, se por um lado não é justo que se retire a integralidade do lucro do valor da indenização, não é, da mesma forma, justo que a integralidade do mesmo seja incorporada a esse valor.

O correto é entender que o proprietário já estava no meio de um empreendimento, já tendo feito uma parte do investimento, com a aquisição da gleba, já fazendo jus, então, a uma parcela do lucro, proporcional a esse investimento.

A ponderação matemática desse conceito deve levar em conta os fluxos de caixa admitidos em cada cenário simulado pelo Método Involutivo, sendo as parcelas transformadas em seus valores presentes.