

A INFLUÊNCIA DA IDADE DAS EDIFICAÇÕES

Casos de sub ou superaproveitamento de terrenos

JOAQUIM DA ROCHA MEDEIROS JÚNIOR*
MARIO LOUREIRO LIMA NETO**

1) É técnica hoje curial levar em conta, nas avaliações pelo método de custo, o super ou subaproveitamento dado pelas construções aos respectivos terrenos, quando os imóveis estão localizados em zona onde economicamente se imponha a máxima utilização, dentro do permitido pelas posturas (zonas ditas de incorporação).

A questão do subaproveitamento, ao que se tem notícia, surgiu e foi abordada publicamente na seguinte ordem: pelo primeiro signatário deste em outubro de 1963, em laudo da Ação Renovatória: João Manoel Monteiro x Associação Barão de Souza Queiróz, da 3ª Vara Cível da Capital; pelo engº Ernesto Whitaker Carneiro, em outubro de 1966, em laudo dos autos da Ação Renovatória: Gervásio Cavalheiro Et Cia. Ltda. x Milton Lebert Sales, da 10ª Vara Cível da Capital; pelo engº Dante Guerrero, em tese apresentada ao VI Congresso Pan-americano de Avaliações, no ano de 1965; pelo engº José Carlos Pellegrino, em 1969, em artigo publicado pela REVISTA ENGENHARIA nº 309.

O problema do superaproveitamento foi levantado, primeira vez, em 1966, pelo engº Ernesto Whitaker Carneiro, nos autos da Ação Expropriatória movida pela Municipalidade de São Paulo contra Nelson Mendes Caldeira e outros (autos nº 702/66 da 1ª Vara Municipal). Posteriormente, constituiu tese formulada pelo mesmo engº Ernesto Whitaker Carneiro e pelo primeiro signatário, apresentada e aprovada perante o II Congresso Brasileiro de Avaliações - Curitiba, 1977, e publicada pela Revista dos Tribunais nº 522, de abril de 1979.

2) Outro ângulo do problema, porém, deve ser encarado com devida moderação, ou seja, a idade das construções existentes, que necessita ser com cautela ponderado, para evitar dúvidas ou equívocos, que vêm ocorrendo, especialmente nos casos de subaproveitamento.

Nesses casos de subaproveitamento, nos dois primeiros trabalhos citados, a problemática da idade não era considerada, sendo que o coeficiente que dava a desvalia era simplesmente deduzido da relação entre as áreas do prédio "existente" e "possível". Tratava-se, é bom salientar, de casos de "avaliação de aluguéis comerciais". Na tese conjunta sobre superaproveitamento, porém, os autores desse trabalho, recomendam que a idade seja devidamente computada, através de fatores "reduativos" do coeficiente de obsolescência, pelo método linha reta.

Na tese do engº Dante Guerrero (divulgada no Brasil pelo engº J.C. Pellegrino), esse ângulo do problema foi cogitado, paralelamente aos das áreas, através da seguinte fórmula:

$$C_{\downarrow}(a) = 1 - \left(\frac{E - e}{E} - \frac{V - v}{V} \right)$$

Onde,

C = coeficiente de correção do valor do terreno por subaproveitamento;

E = área edificável de máximo aproveitamento ("possível");

e = área edificada existente ("existente");

V = vida útil prevista para a edificação existente;

v = idade da edificação existente.

Pelo que se deduz facilmente do exame da fórmula supra, segundo a teoria do engº Dante Guerrero, o "aumento da idade" da edificação deve acarretar também, um "aumento" no coeficiente de subaproveitamento: por ela, quanto "mais antigo" é o prédio, "menor" é o "fator de redução" por mau aproveitamento. Isso pode ser verificado, aplicando a fórmula seguidamente a um mesmo caso, considerando duas idades diferentes. Por exemplo, seja um terreno onde existe um prédio com área edificada (ponderada) de 2 500 metros quadrados, onde a "edificável-possível" (também ponderada), é de 4 000 metros quadrados e a vida útil estimada em 60 anos: consideradas alternativamente, as idades de dez e 40 anos, ter-se-iam os dois seguintes fatores:

1º caso: idade dez anos

$$C_a = 1 - \left(\frac{4000 - 2500}{4000} \right) \frac{(60 - 10)}{60} = 0,688$$

2º caso: idade 40 anos

$$C_{\downarrow}(a) = 1 - \left(\frac{4000 - 2500}{4000} \right) \frac{60 - 40}{60} = 0,875$$

3) Há um absoluto antagonismo entre as duas teses, pois, se de um lado o primeiro signatário e o engº Ernesto Whitaker Carneiro defendem que os coeficientes devem ser agravados com o aumento da idade das edificações, por outro - e ao inverso -, o engº Dante Guerrero entende que eles devem ser atenuados pelo mesmo fator.

Examinando os fundamentos da tese defendida pelo engº Dante Guerrero [exposta em apostila da aula do Curso Avançado de Engenharia de Avaliações, promovido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape) e o Instituto de Engenharia (IE) em outubro de 1975], verifica-se basear-se a essência da mesma na ideia de que, por existir uma construção com área menor que a desejável economicamente, o terreno "permanecerá mal aproveitado" por todos os anos de vida que restam à mesma, sendo isso mais grave em edificações novas do que nas antigas. Isso está explícito no seguinte tópico contido da citada obra (página 90).

"FACTOR (CORRECTIVO)

Una cosa es que se tenga un edificio nuevo, recién construido, con una 'expectativa' de 50 e 60 anos, con un congelamiento de este terreno por el mismo tiempo, y distinto es que tenga un edificio con sua vida útil ya transcurrida practicamente, y casi em estado de desolición. Em este caso, el congelamiento - se decir - la imposibilidad de aprovechamento integralmente - es por muy poco tiempo: es como - vuelva a repetir ejemplo - um inquilino a quién se el está por vencer el contrato, y pronto vamos a poder aprovechar esse inmueble. Entonces, viene el segundo factor correctivo, que se el relacionado com la vida remanente del edificio enclavado. Si llamamos (V) a la vida probable del edificio, y (v) a la vida transcurrida la depreciación do antes hallada,

debemos corregirla mediante el segundo factor correctivo que tiene la forma..." (os destaques não pertencem ao original).

4) A tese do engº Dante Guerrero, no modo de ver dos signatários, além de ser discutível no nosso meio, especialmente em casos extremos - onde a desvalia mais direta é segura e simplesmente poderia ser assimilada ao valor depreciado da construção somado ao custo de demolição - "só tem aplicação nos casos de avaliações propriamente ditas de imóveis".

Nos casos de "arbitramento de aluguéis (pelo método da renda)", que são muito numerosos, porém, ela não tem sentido e vai exatamente, em contrário à razão que justifica considerar, nos mesmos, o mau aproveitamento, ou seja, o fato de que não sendo integral esse aproveitamento - quer por falta de interesse momentâneo e/ou de recursos por parte dos proprietários, quer por mudança das características e/ou da legislação de uma determinada zona -, é injusto que os inquilinos sejam onerados por isso, ou seja, circunstâncias para as quais nada contribuíram.

Nessa hipótese, é evidente, na opinião dos infra-assinados, que a idade das edificações deva ter um efeito depreciativo adicional, ao trazido pela deficiência de área construída.

O "quantum" dessa redução pode ser levado em conta através

de qualquer dos critérios de apuração dos fatores de obsolescência das construções, preferentemente, por razões óbvias, pelo mesmo utilizado na avaliação da construção, devendo, porém, ser tomada a cautela de, nos casos extremos, não levar essa desvalia a ponto de tornar o aluguel de todo o imóvel inferior à do terreno nu (apurável por taxa de renda específica, quando possível).

Com base nessas premissas, para as duas situações alternativas do exemplo dado no item 2 retro, os coeficientes de subaproveitamento, considerado o método da linha reta para depreciação da benfeitoria (80% depreciado em 60 anos, com 20% residual), ter-se-ia, ao invés daqueles obtidos pela fórmula Dante Guerrero (0,688 e 0,875, respectivamente para as idades de dez e 40 anos).

Isto demonstra a coerência do resultado obtido com a solução contida no critério proposto. 

** Joaquim da Rocha Medeiros Júnior é engenheiro civil e eletricitista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, coordenador da Comissão Redatora do Código de Ética do Ibape/SP, personalidade do ano em 1996 pelo Ibape/SP, medalha do mérito do ano 2000 do Sistema Confea /Creas, diploma do mérito no XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Fortaleza, 2006*

E-mail: joaquimrmedeiros@uol.com.br

*** Mario Loureiro Lima Neto, engenheiro de avaliações (em memória)*

ASSOCIAÇÃO COMEMORA LANÇAMENTO DE EDIÇÃO ESPECIAL DE 45 ANOS DO METRÔ DE SÃO PAULO

Durante sua festa de confraternização, realizada no Instituto de Engenharia (IE) na noite de 5 de dezembro passado, a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Metrô (Aeamesp), festejou também o lançamento da edição especial da REVISTA ENGENHARIA sobre os 45 anos da Companhia do Metrô de São Paulo (Metrô-SP). A cerimônia, que contou com a presença do secretário de Transportes Metropolitanos do Estado de São Paulo, Jurandir Fernandes, e de numerosos dirigentes e associados da Aeamesp, foi prestigiada ainda por Luiz Antônio de Carvalho Pacheco, presidente do Metrô-SP; Francisco Kurimori, presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea-SP); e Vicente Abate, presidente da Associação Brasileira de Indústria Ferroviária (Abifer).

A edição de 292 páginas, além do conteúdo editorial, é enriquecida com

41 artigos técnicos, escritos pelos próprios colaboradores, dirigentes e funcionários do Metrô-SP, focalizando um vasto leque de temas relacionados à Companhia.

Vale destacar ainda as entrevistas concedidas pelo presidente do Metrô-SP, Luiz Antonio Pacheco, segundo o qual a empresa "se prepara para os desafios de gestão dos próximos anos e, nesse sentido, uma das prioridades agora é o investimento na capacitação de jovens talentos"; e pelo presidente da Aeamesp, José Geraldo Baião, para quem o papel reservado à engenharia brasileira no trabalho de reverter insuficiências que afetam nossa infraestrutura em geral é de fundamental relevância, bastando citar "os extraordinários profissionais do

Metrô-SP, que, quebrando paradigmas e mantendo-se na vanguarda da tecnologia, ajudaram a consolidar a companhia como um centro de excelência de renome mundial". Complementando as afirmações do presidente da Companhia, Baião aponta ainda para a necessidade de resgate da cultura do planejamento de longo prazo.

A capa da publicação, sob o título "Em tempo de avanço", ressalta a importância histórica do primeiro metrô

brasileiro: "Depois de ter sido um divisor de águas da engenharia brasileira nos anos 1970, quebrando paradigmas e mantendo-se na vanguarda tecnológica, de lá para cá o Metrô-SP se expande de forma inédita em sua história, construindo quatro novas linhas ao mesmo tempo, e se prepara para os desafios de gestão nos próximos anos." 

