

PALESTRA



O FATOR DE ÁREA ASPECTOS POLÊMICOS

Sérgio Antonio Abunahman

- Engenheiro Industrial, professor da UFF (apos.), UERJ, PUC/Rio, EMERJ, autor, entre outros, do livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações (editora PINI, São Paulo, 4ª edição) e edição castelhana (Miguel Camacaro Ediciones, Caracas), ex vice presidente e diretor do IBAPE/RJ, único engenheiro agraciado com a medalha do Mérito da Justiça Criminal do antigo Tribunal de Alçada Criminal do RJ, dezenas de cursos ministrados em 24 estados no Brasil e em 8 países.

Promoção:



Realização:



Sua concepção é empírica e, certamente os valores unitários para áreas menores deverá ser maior do que aqueles de áreas maiores.

Assim, temos os seguintes *fatores de área*:

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4} \rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/8} \rightarrow \text{quando a diferença for igual ou superior a 30\%}$$

Resolvemos batiza-lo como LEI DA PIZZA



LEI DA PIZZA



Ora, suponhamos que você compre a pizza maracanã por 80 reais. Se quiser apenas um pedaço das 10 fatias em que ela pode ser dividida, o pizzaiolo vai lhe cobrar 9 reais. Portanto quanto maior for a área, menor será o valor unitário e vice versa.

Mas quando empregarmos essa teoria sem converter a engenharia de avaliações numa “receita de bolo”?



Leblon tem o m² mais caro entre 16 cidades brasileiras; veja os campeões por município

InfoMoney

04/02/2013 11h30 | Atualizada em 04/02/2013 16h29

O bairro carioca do Leblon registrou o metro quadrado mais caro entre 16 municípios brasileiros pesquisados pelo Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados, divulgado nesta segunda-feira (4).

apartamento o bairro
Manhattan Nova York

Metro quadrado mais caro no Rio está no Leblon; Guaratiba fica em sexto lugar

/ 11:59 - 12 de mar de 2015

análises de valores do ano de 2014 no setor imobiliário - mostra que em 2014, a cidade do Rio de Janeiro apresentou tendência para consolidação da variação nos preço mediano do m² para venda de imóveis, que em 2014 teve alta de +2% - abaixo da taxa de inflação. No entanto, o valor mediano do m² para aluguel valorizou +13%, no mesmo período.



n é 61,75% mais alto op de São Paulo

No mercado de luxo, contudo, há, em Vila Nova Conceição, imóveis com preços similares aos dos cariocas

9:20

transformava se
propaganda de
transformando
ar.

Levantamento realizado pelo portal VivaReal - o DMI-VivaReal, com

Siga o Monitor no twitter.com/sigaomonitor



É claro que, não sendo uma receita de bolo, o fator de área não pode ser utilizado de forma indiscriminada, como se fora a verdade absoluta.

Tanto é fato que, com o *boom* do petróleo no Rio de Janeiro, grandes empresas do segmento de petróleo e gás, lá foram se instalar criando uma lei de procura e oferta onde a necessidade de pavimentos corridos se sobrepôs à demanda de salas e escritórios provocando, de forma especulativa, uma corrida aos andares corridos em proporções muito maiores do que a procura por salas com área menores, em torno de 30 a 40m².



Ora, quem comanda o valor é uma coisa chamada MERCADO. E então inverteu-se o fenômeno, fazendo que o unitário de andares corridos chegasse a números elevadíssimos e as salas com preços muito baixos chegando em muitos casos ao ponto de os proprietários trocarem aluguel pelo pagamento de condomínio e IPTU, contrariando, em tese, o denominado “*fator de área*”, tornando inútil toda e qualquer teoria relativa a esse ente teórico da nossa engenharia de avaliações.

Portanto, como naquela peça de teatro: A TEORIA, NA PRÁTICA É OUTRA...



No caso de *shopping centers*, sem dúvida, o único dos fatores admissíveis é exatamente, o de área.

Excepcionalmente, em pouquíssimos casos admite-se o fator de transposição, pois o *tenant mix* de um *shopping* é feito de tal modo que toda as lojas tenham visão compulsória. Seria o caso da loja estar situada em frente a escada rolante estabelecendo uma visão obrigatória da vitrine, mas mesmo assim, seria de, no máximo, dez por cento. Portanto o único fator a ser adotado seria o de área, o que se comprova nas lojas âncoras e mega lojas que possuem áreas muito maiores do que as lojas satélites.



O fator de área não deve ser utilizado de forma indiscriminada, transformando em receita de bolo. Cada caso é um caso...

Deve-se ter em conta que norma não é lei. Constitui-se num parâmetro a ser seguido de forma equilibrada e racional. A formulação do fator também não segue uma lei de formação. Ela apenas tenta justificar uma posição.



- Aprendi que tudo aquilo que é escrito e publicado tem o condão jurisprudencial até mesmo que seja uma incomensurável tolice.
- Lembro de um conferencista que afirmou na sua palestra que *Diderot de Poincaré* disse....
- *Diderot de Poincaré* não afirmou nunca isso porque, simplesmente, ele não existia... mas citar Diderot era mais *chic* do que citar José da Silva, nascido em terras tupiniquins,

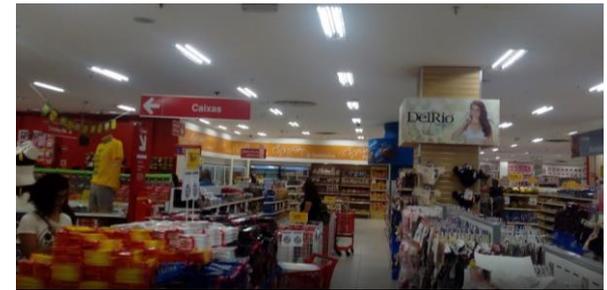


A adoção do fator de área deve ser feita de modo racional e pensado, sob pena de se cair no ridículo de se criar um ente avaliatório sem consistência, apenas para justificar alguns cálculos temerários.



Muitos, com justa razão, criticam a utilização do fator de área, a nossa **LEI DA PIZZA**, mas temos exemplos aos montes da sua utilização.

Por exemplo, quando se pretende fazer uma retomada de uma loja âncora num *shopping center*, podemos citar o caso das Lojas Americanas no BARRASHOPPING no Rio de Janeiro, onde ela ocupava cerca de 4700m² em dois pavimentos, sendo que cerca de 1000m² eram ocupados por vendas em verdadeiro supermercado. O que caracteriza a rentabilidade num *shopping center* é o valor de venda por m².



Estudo feito demonstrou que este espaço estava subaproveitado e que o aluguel então praticado de cerca de 280 mil reais poderia se converter no aluguel de 30 lojas satélites que renderiam ao empreendedor quase um milhão de reais por mês. E com a demonstração feita neste estudo conseguiu-se a retomada desta área, pois que amparada pela Lei 8245/91 que sucedeu o Decreto 24150/34 (popularmente conhecido como “lei de luvas”).

Foi o caso de se passar um unitário relativamente baixo para outro bem maior, comprovado pela adoção do fator de área.



CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SÉRGIO ABUNAHMAN

O QUE VOCÊ VERÁ NO CURSO:

- Teoria e avaliação de uma loja comercial Método Comparativo de Dados de Mercado e os Modelos de Mandelblatt e Mandelblatt - Camacaro.
- Teoria e avaliação de um conjunto de salas Método Comparativo de Dados de Mercado e os Modelos de Mandelblatt e Mandelblatt - Camacaro.
- Avaliação de terrenos urbanos, pelo Método Involutivo
- Avaliação de terrenos por fórmulas matemáticas
- Avaliação de Hotéis e Motéis
- Avaliação de Cinemas e Teatros
- Avaliação de Postos de Combustíveis
- Avaliação de Shopping Center
- **Sistema de Avaliação de Imóveis (exclusivo)**



Inscreva-se hoje no curso on-line no site www.sergioabunahman.com.br, e ganhe 30% de desconto utilizando cupom **COBREAP30**.

De R\$ 1.280,00 por R\$ 890,00.

Somente hoje!!!!
Início das aulas 24 de novembro



OBRIGADO!

