

BOLETIM RECEITA MUNICIPAL

O MÊS DE AGOSTO DE 2022 MARCA A PUBLICAÇÃO DO PRIMEIRO BOLETIM DA RECEITA MUNICIPAL.

APRESENTAÇÃO

A publicação de um boletim, pela Subsecretaria da Receita Municipal, é uma iniciativa inédita, na Prefeitura de Belo Horizonte (PBH). Tem o objetivo de contribuir para a geração e compartilhamento de dados, estatísticas, informações e estudos técnicos, que subsidiem reflexões críticas permanentes sobre o trabalho do Fisco Municipal e as tomadas de decisões referentes aos tributos imobiliários e mobiliários, o ITBI, IPTU e o ISSQN.

O Boletim da Receita Municipal, proposto e coordenado pela Subsecretaria da Receita Municipal, será publicado bimestralmente, em formato *on-line*. Aberto a todos, será disponibilizado no Portal da PBH, no *site* da Secretaria Municipal da Fazenda: uma mudança paradigmática, que fortalece a transparência pública e a interdisciplinaridade dos trabalhos, no âmbito do poder Executivo Municipal.

Este primeiro número aborda tema bastante atual: a dinâmica do mercado imobiliário em Belo Horizonte, a partir de dados eleitos por sua capacidade em indicar movimentos oscilatórios no volume de transações e valores imobiliários. A sistematização destes dados contribui, ainda, para o aperfeiçoamento da metodologia de avaliação de imóveis na capital. A análise estende-se por mais de uma década, de 2009 a 2022, e joga luz sobre os efeitos da pandemia COVID-19 no mercado imobiliário da cidade.

Sugestões quanto a futuras análises, estatísticas e fontes de dados relativos à tributação municipal são muito bem-vindas. Contamos com sua participação ativa e desejamos uma boa leitura a todos!

Boletim elaborado pela
Subsecretaria da Receita
Municipal / Secretaria
Municipal da Fazenda /
Prefeitura Municipal de
Belo Horizonte

Coordenação:
Ana Nabuco
Proposta Gráfica e Design:
Patrícia Andrade
Boletim Número 1

Autores:
Ana Nabuco
Gabriela Cangassu
Geraldo Mello
Ronaldo de Azevedo
Colaboradores:
Alzemar Dutra
Tulio Azeredo
Supervisão:
Jailton Veiga

Eugênio Eustáquio Veloso Fernandes
Subsecretário da Receita Municipal

TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

TOTAL TRANSMISSÕES DE IMÓVEIS* EM 2021

38.451

PROCESSOS DE REVISÃO ITBI EM 2021

1.459

ÍNDICE REVISÃO ITBI ** EM 2021

3,9%

Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH, 21/06/2022

* TRANSMISSÕES DE IMÓVEIS = TOTAL LANÇAMENTOS ITBI - LANÇAMENTOS ITBI COM STATUS "CANCELADO", "DESATIVADO", "EM TRANSFERÊNCIA DÍVIDA ATIVA" E "TRANSFERIDOS DÍVIDA ATIVA"

**ÍNDICE REVISÃO ITBI:
$$\frac{\text{NÚMERO DE PROCESSOS DE REVISÃO ITBI}}{\text{NÚMERO DE TRANSMISSÕES DE IMÓVEIS}}$$

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PANDEMIA

Transmissões imobiliárias

O conceito de "transmissão imobiliária" é utilizado como proxy das transações imobiliárias ocorridas em Belo Horizonte, em determinado período, sendo calculado da seguinte maneira:

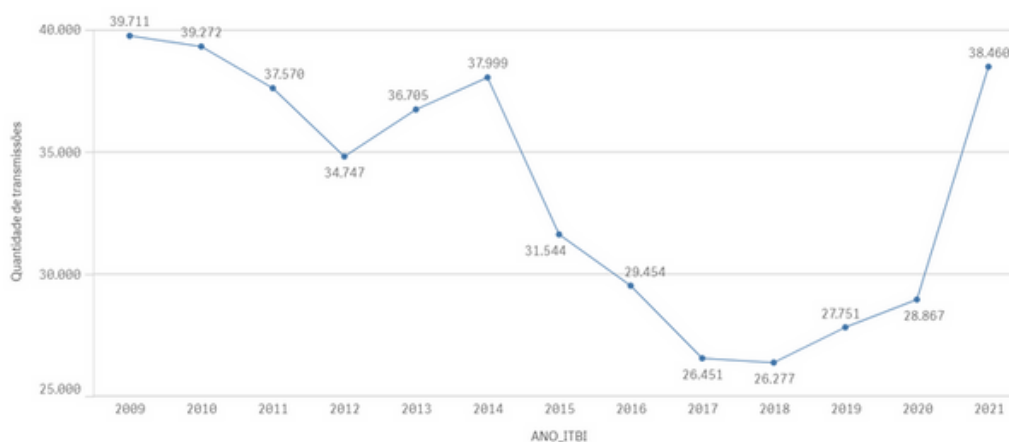
Transmissões de Imóveis = Total Lançamentos ITBI - Lançamentos ITBI com status "Cancelado", "Desativado", "Em transferência Dívida Ativa" e "Transferidos Dívida Ativa"

Tendo em vista que a fonte de dados utilizada para este cálculo é o ITBI - que contabiliza apenas os imóveis cuja transmissão foi declarada ao Fisco Municipal - o número de transações imobiliárias efetivamente ocorridas está subdimensionado. Mesmo assim, é um indicador bastante relevante da dinâmica imobiliária em curso.

Dito isto, a análise de série histórica apresenta, a grosso modo, duas tendências no número de transmissões imobiliárias, no período 2009 a 2021: (i) queda, entre 2009 e 2018 (há uma pequena recuperação em 2013 e 2014, mas que não altera a tendência geral); (ii) inflexão, em 2019, com início de um processo de recuperação e expansão no volume de transmissões, até 2021. Em 2021, o ritmo de crescimento intensifica-se e o mercado imobiliário “bomba”: o número de transmissões imobiliárias retorna a níveis prévios à crise imobiliária que se instalou a partir do segundo semestre de 2014. São mais de 38.000 transmissões, número que só é inferior aos obtidos em 2009 e 2010 (Gráfico 1).

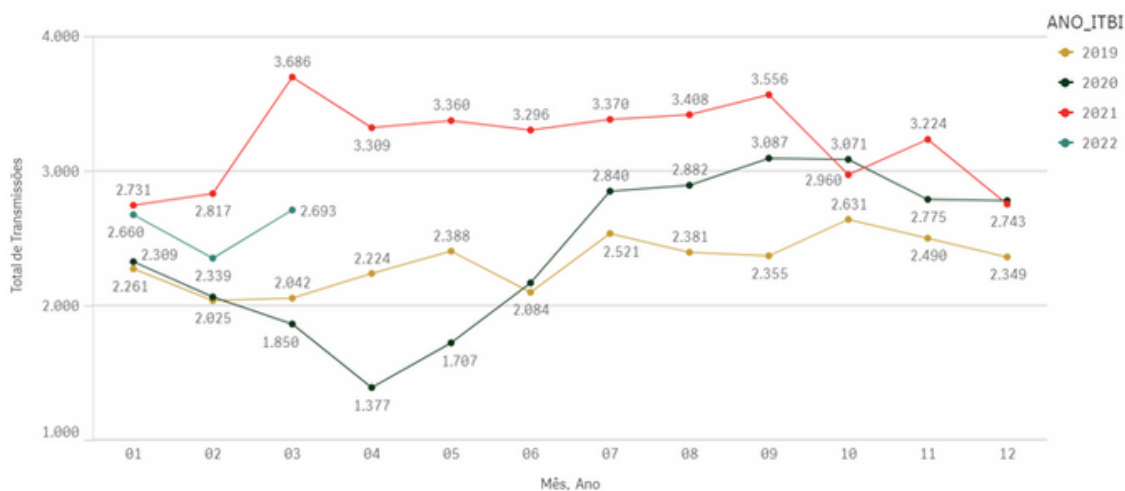
O que se percebe, portanto, é que, embora o processo de retomada na expansão das transmissões imobiliárias seja prévio ao fenômeno COVID-19 (o qual tem início, no Brasil, em fevereiro/2020), essa expansão teria se intensificado enormemente durante a pandemia, em particular no seu segundo ano, 2021, quando há um crescimento de 33% (em relação a 2020).

Gráfico 1 - Número anual de transmissões de imóveis. Belo Horizonte. 2009 a 2021



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 2 - Número mensal de transmissões de imóveis. Belo Horizonte Janeiro de 2019 a março de 2022



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Dados mensais permitem detalhar melhor este impacto. Logo após o início da pandemia no Brasil, há uma queda no número de transmissões imobiliárias em Belo Horizonte, que chega a seu nível mais baixo dos últimos três anos em abril/2020. A recuperação do setor é, contudo, rápida e forte: de junho/2020 até março/2022 o volume de negócios imobiliários será sempre superior ao verificado para os mesmos meses, no ano prévio à pandemia (2019). É a partir do último trimestre de 2021 que se nota um movimento de queda no volume de transmissões imobiliárias, em comparação ao mesmo período do ano anterior, que se mantém nos primeiros meses de 2022 (Gráfico 2).

Para verificar a tendência em 2022, comparamos dados do primeiro trimestre deste ano com anos anteriores. Os resultados iniciais mostram que o crescimento espetacular de 2021 não se mantém em 2022: queda de 18% no número de imóveis transmitidos, em Belo Horizonte, no primeiro trimestre de 2022, em comparação ao mesmo período de 2021 - vale frisar que 2021 foi um ano atípico e que o desempenho do primeiro trimestre de 2022 é superior ao do mesmo período de 2019 e 2020 (Tabela 1).

Tabela 1 - Número de transmissões imobiliárias no 1º trimestre Belo Horizonte. 2019 a 2022

| JAN/MAR 2019 | JAN/MAR 2020 | JAN/MAR 2021 | JAN/MAR 2022 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 6.329 | 6.210 | 9.236 | 7.600 |

Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 23/05/2022

Valores imobiliários

A análise temporal de valores imobiliários contribui para a compreensão da dinâmica imobiliária em Belo Horizonte. Para tanto, utiliza-se o “valor do metro quadrado (m²) da mediana” dos imóveis, calculado a partir do valor da “base de cálculo do ITBI”, para operações de compra e venda de imóveis. A escolha da mediana como medida de tendência central neste Boletim (em detrimento da média ou moda) justifica-se pelo fato de que minimiza a influência de valores *outliers*¹. Este cálculo foi feito para as quatro categorias de tipos construtivos selecionadas, que são: (i) “imóveis territoriais”; (ii) “imóveis edificados” - incluem os tipos construtivos: apartamento comercial e residencial, casa comercial e residencial, barracão residencial e comercial, vaga de garagem comercial e residencial, loja, sala e galpão. Para uma análise mais clara em relação aos valores imobiliários dos imóveis edificados, também foram feitos cálculos desagregados para (iii) “apartamento residencial” e (iv) “sala”.

¹Os outliers são dados que se diferenciam drasticamente de todos os outros. Em outras palavras, um outlier é um valor que foge da normalidade e que pode causar anomalias nos resultados obtidos

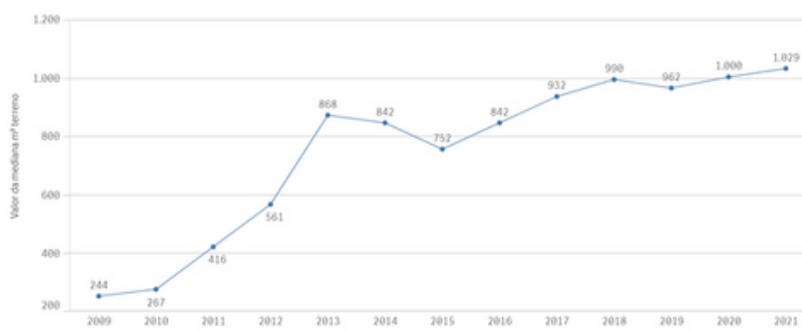
No caso dos imóveis territoriais, o valor diz respeito à mediana do m² do terreno; nos demais casos, à mediana do valor do m² construído². Para todas as quatro categorias, foram calculados valores nominais e reais, estes últimos indexados pelo IPCA-E³.

O comportamento dos valores imobiliários anuais, ao longo do tempo, apresenta tendência bastante semelhante, para todos os quatro tipos de imóveis analisados. De modo geral, os valores nominais anuais crescem, entre 2009 e 2014, quando se mantêm razoavelmente constantes por cerca de sete anos, até 2021 (Gráficos 3 a 6). Em termos reais, a tendência de crescimento repete-se no período entre 2009-2014 e, a partir desta data, inverte-se, com queda nos valores dos imóveis transmitidos (Gráficos 7 a 10). Em termos reais, os valores de 2021 são os menores, desde 2013. Aqui cabe uma ressalva. Oscilações nos valores do metro quadrado de imóveis indicam tendências, embora conclusões definitivas dependam de controlar (manter constantes) outras características dos imóveis transmitidos, tais como localização, tipo e padrão construtivo, o que não foi feito. A análise da evolução de valores imobiliários pelo Método de Vendas Repetidas (MVR)⁴, em trabalhos futuros, permitirá aprimorar nossas conclusões.

Ao confrontar a evolução temporal da quantidade de imóveis transacionados e seus preços reais, percebemos que seguem trajetórias distintas. Entre 2009-2014, os preços dos imóveis transacionados (em m²) – terrenos, salas, apartamentos e imóveis edificadas - sobem, tanto em termos nominais quanto reais, embora o volume de transações imobiliárias caia. Entre 2015 e 2018, tanto o número de transações quanto os valores reais do metro quadrado dos tipos construtivos analisados apresentam queda contínua.

Valores Nominais

Gráfico 3 - Valor nominal anual do m² de Imóveis Territoriais (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

$$Vm^2 \text{ imóvel territorial } i, \text{ ano } x = \frac{\text{Valor base cálculo ITBI (R\$) imóvel territorial } i, \text{ ano } x}{(\text{Área total (m}^2\text{) terreno } i * \text{percentual terreno } i \text{ adquirido} * \text{fração ideal terreno } i) \text{ ano } x}$$

$$Vm^2 \text{ imóvel edificado } i, \text{ ano } x = \frac{\text{Valor Base cálculo ITBI (R\$) imóvel edificado } i, \text{ ano } x}{\text{Área construída adquirida (m}^2\text{) imóvel edificado } i, \text{ ano } x}$$

$$Vm^2 \text{ apartamento } i, \text{ ano } x = \frac{\text{Valor base cálculo ITBI (R\$) apartamento } i, \text{ ano } x}{\text{Área construída adquirida (m}^2\text{) apartamento } i, \text{ ano } x}$$

$$Vm^2 \text{ sala } i, \text{ ano } x = \frac{\text{Valor base cálculo ITBI (R\$) sala } i, \text{ ano } x}{\text{Área construída adquirida (m}^2\text{) sala } i, \text{ ano } x}$$

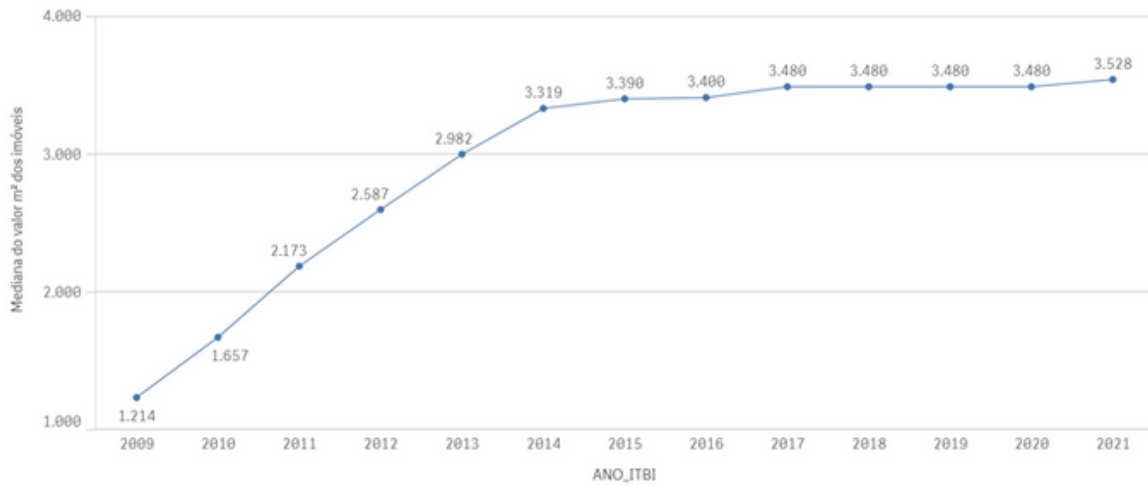
Sendo "Vm²": o valor da mediana do metro quadrado

No caso das salas e apartamentos, as "áreas construídas" adquiridas são aquelas constantes do Cadastro Municipal, não necessariamente coincidentes com as áreas privativas.

³Testes iniciais com outros dois indexadores, INPC e CUB, geram basicamente os mesmos resultados que os obtidos com o IPCA-E.

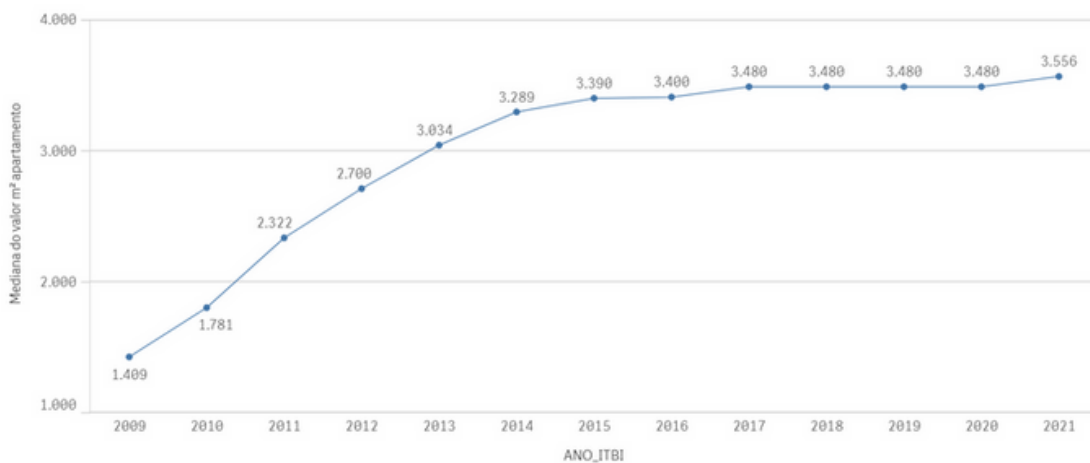
⁴O Método de Vendas Repetidas (MVR), desenvolvido por Bailey, Murth e Nourse (1963), utiliza de uma amostra composta por unidades imobiliárias que foram vendidas e posteriormente revendidas, para assim controlar a variação dos preços pelo diferencial das características (Paixão; Lupiori; 2019).

Gráfico 4 - Valor nominal anual do m² dos Imóveis Edificados (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021



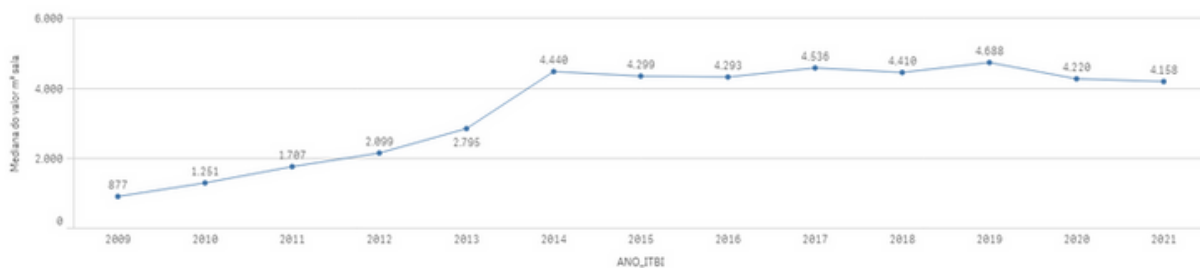
Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 5 - Valor nominal anual do m² de Apartamentos (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

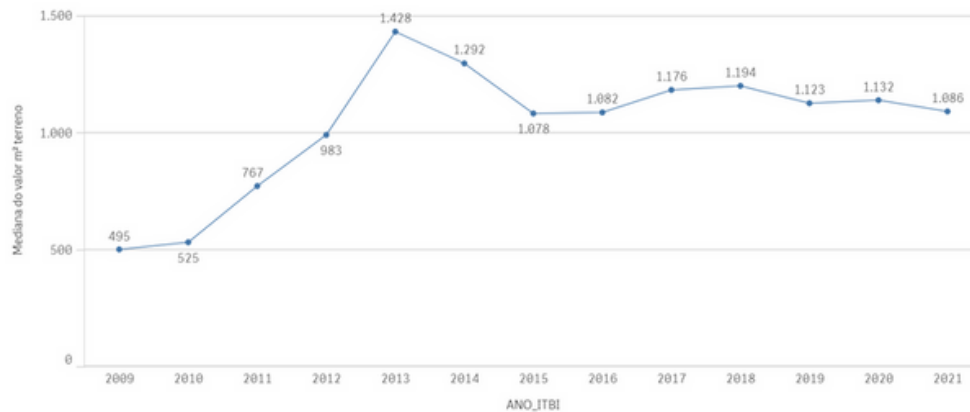
Gráfico 6 - Valor nominal anual do m² de Salas (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

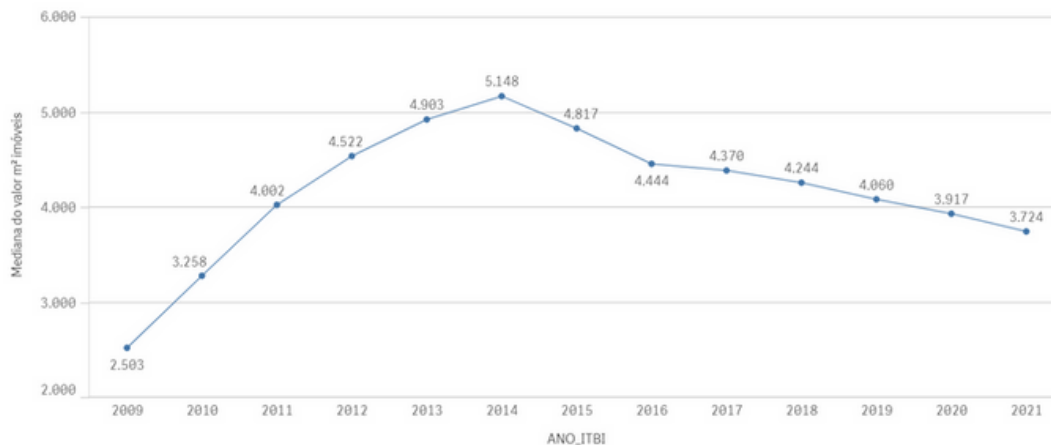
Valores Reais

Gráfico 7 - Valor real anual do m² de imóveis territoriais (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 8 - Valor real anual do m² de Imóveis Edificados (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



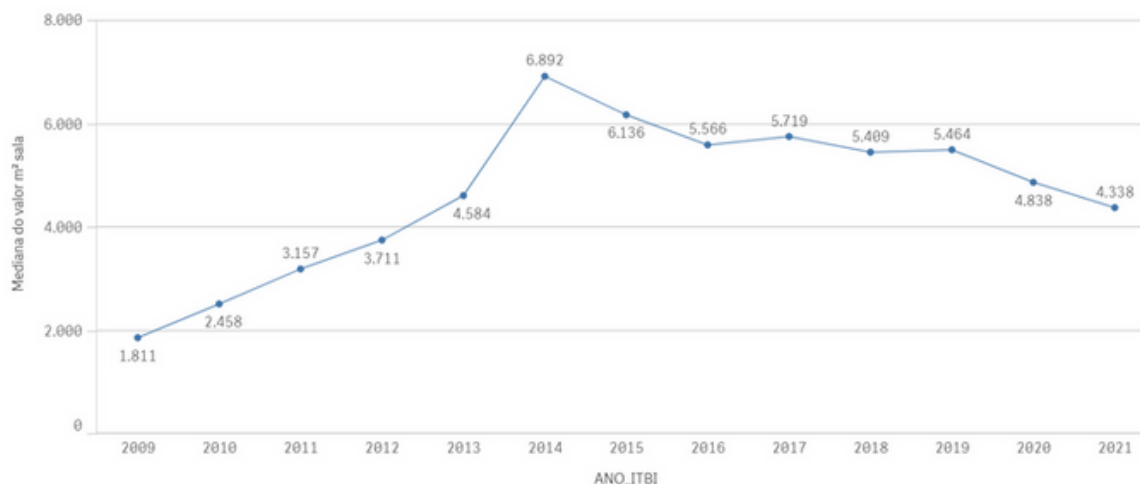
Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 9 - Valor real anual do m² de Apartamentos (mediana) Belo Horizonte. 2009 a 2021 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

**Gráfico 10 - Valor real anual do m² de salas (mediana)
Belo Horizonte. 2009 a 2021 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)**



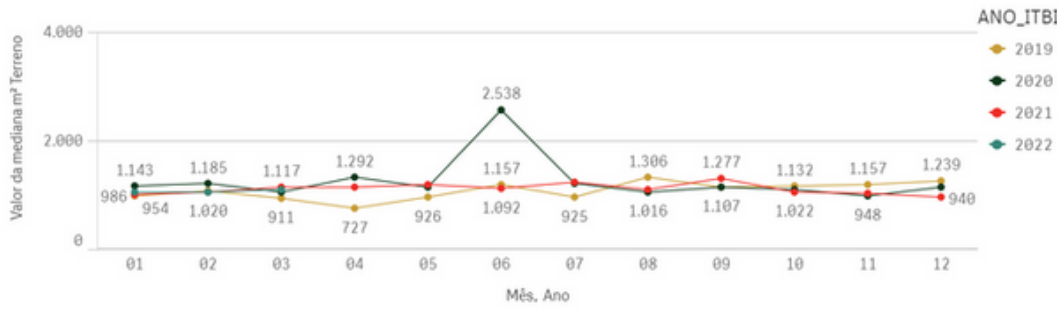
Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

COVID-19

Entre 2019 e 2021, embora a quantidade de transações imobiliárias cresça continuamente e se revele particularmente intensa em 2021, os preços reais do metro quadrado apresentam queda contínua. Assim, neste período, temos um aparente paradoxo: queda no preço do m² dos imóveis analisados, simultaneamente a um aumento no volume de transações. - já feita a ressalva de que resultados definitivos dependem de controlar outras variáveis dos imóveis transmitidos. Análises futuras que testem as seguintes hipóteses ajudarão na compreensão da dinâmica imobiliária: (i) o aumento no volume de imóveis transacionados concentra-se em imóveis de baixo valor? Este cenário aplica-se ao período da pandemia? (ii) ou, ao contrário, há queda no valor real do m² dos imóveis? (iii) o indexador usado (IPCA-E) é eficaz para deflacionar valores imobiliários ou gera distorções nos resultados? Quanto a esta terceira hipótese, antecipamos que testes iniciais com outros dois indexadores, INPC e CUB, geram basicamente os mesmos resultados.

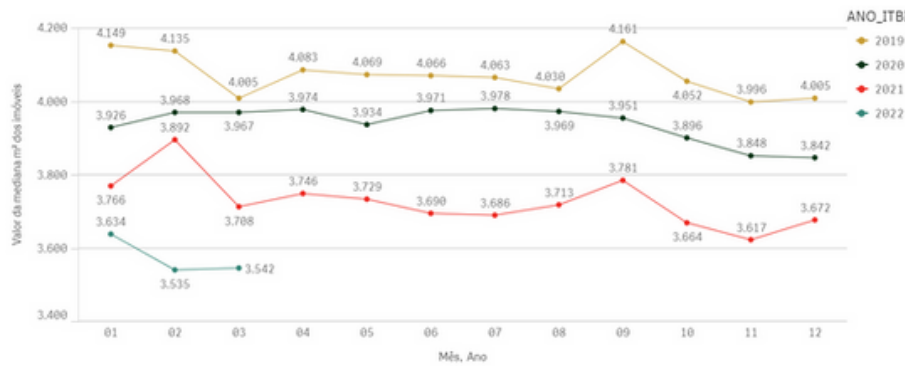
Dados mensais de janeiro de 2019 a março de 2022 revelam que, exceto para os imóveis territoriais, os menores valores reais de imóveis nos últimos quatro anos ocorreram em 2022, nos meses de fevereiro ou março, dependendo do tipo de imóvel (Gráficos 11 a 14). De modo geral, a comparação entre valores mensais de anos distintos mostra que há tendência contínua de queda, ano a ano, apresentando maiores valores em 2019, seguidos de 2020, 2021 e os menores em 2022. No caso dos imóveis territoriais, o valor mensal do m² é bastante errático, ao longo do tempo - provavelmente em função do baixo volume de comercialização -, e não constatamos tendência clara de queda ao longo dos últimos quatro anos.

Gráfico 11 - Valor real mensal do m² de Imóveis Territoriais (mediana). Belo Horizonte. Janeiro/2019 a março/2022 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



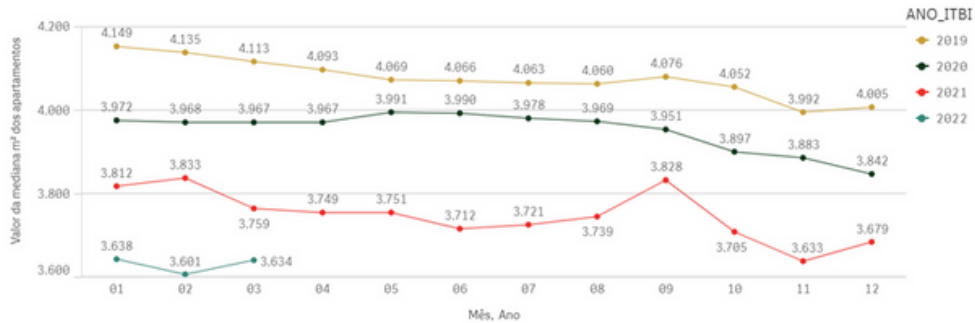
Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 12 - Valor real mensal do m² de Imóveis Edificados (mediana) Belo Horizonte. Janeiro/2019 a março/2022 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



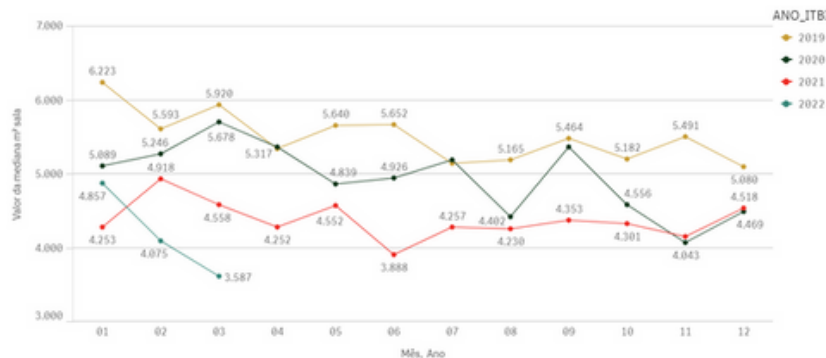
Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 13 - Valor real mensal do m² de Apartamentos (mediana) Belo Horizonte. Janeiro/2019 a março/2022 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Gráfico 14 - Valor real mensal do m² de Salas (mediana) Belo Horizonte. Janeiro/2019 a março/2022 (Deflator IPCA-E, base = dez/2021)



Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

Tabela 2 - Variação percentual nos valores reais anuais do m² (mediana). Belo Horizonte. 2019 a 2021

| Tipo de imóvel | Variação percentual |
|---------------------------|----------------------------|
| Imóvel territorial | -2,68% |
| Imóvel Edificado | -8,37% |
| Apartamento | -7,86% |
| Sala | - 20,51% |

Fonte: Gerência da Planta de Valores Imobiliários/DTAT/SUREM/PBH. Dados do ITBI, 21/06/2022

A análise por tipo de imóvel demonstra que, entre 2019 e 2021, há queda real substancial no valor do m², em particular para salas: cerca de -3% (terrenos), -8% para “imóveis edificados” e para “apartamentos” e -21% para salas. Destaca-se que esta análise não se dedica a verificar relações de causa e efeito. Para isto, variáveis que influenciam os valores imobiliários (tais como taxa de juros e renda familiar) teriam que ser controladas, o que não foi o caso. Neste sentido, não podemos afirmar que a pandemia foi causa da variação nos valores imobiliários, apenas que há tendência de queda destes valores, durante os anos de COVID.

Após quase dois anos de expansão no volume de imóveis comercializados em Belo Horizonte, caracterizando um movimento conjuntural geral na dinâmica imobiliária da cidade, cujo caráter é transitório e forte, percebe-se, no final de 2021, sinais de arrefecimento desta expansão, seguido de redução real nos valores imobiliários, desde 2015. Ainda é prematura qualquer conclusão quanto a tendências futuras. Os dados dos próximos meses serão fundamentais para avaliar se teremos desdobramentos recessivos nos mercados imobiliários da cidade e novos impactos nos preços praticados. Análises de dados intraurbanos e desagregados por tipo construtivo serão fundamentais para aprofundar o entendimento da dinâmica em curso.