

# Riscos de avaliações baseadas exclusivamente em dados extraídos de Portais Imobiliários

Rubens Alves Dantas, DSc.

[rubens@dantas.eng.br](mailto:rubens@dantas.eng.br)

[www.dantas.eng.br](http://www.dantas.eng.br)

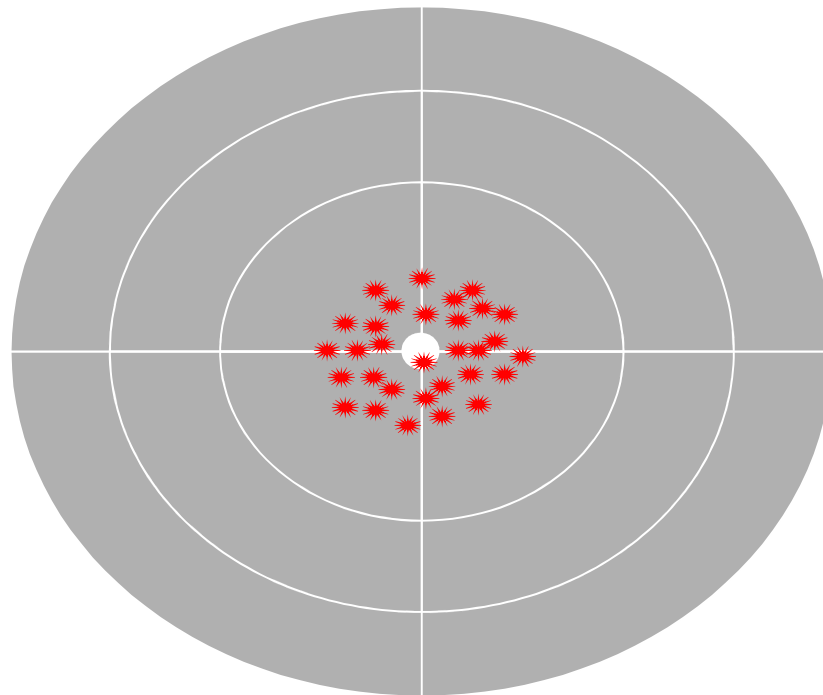


# PROPRIEDADES DESEJÁVEIS DOS ESTIMADORES

**1 – Não-tendenciosidade**

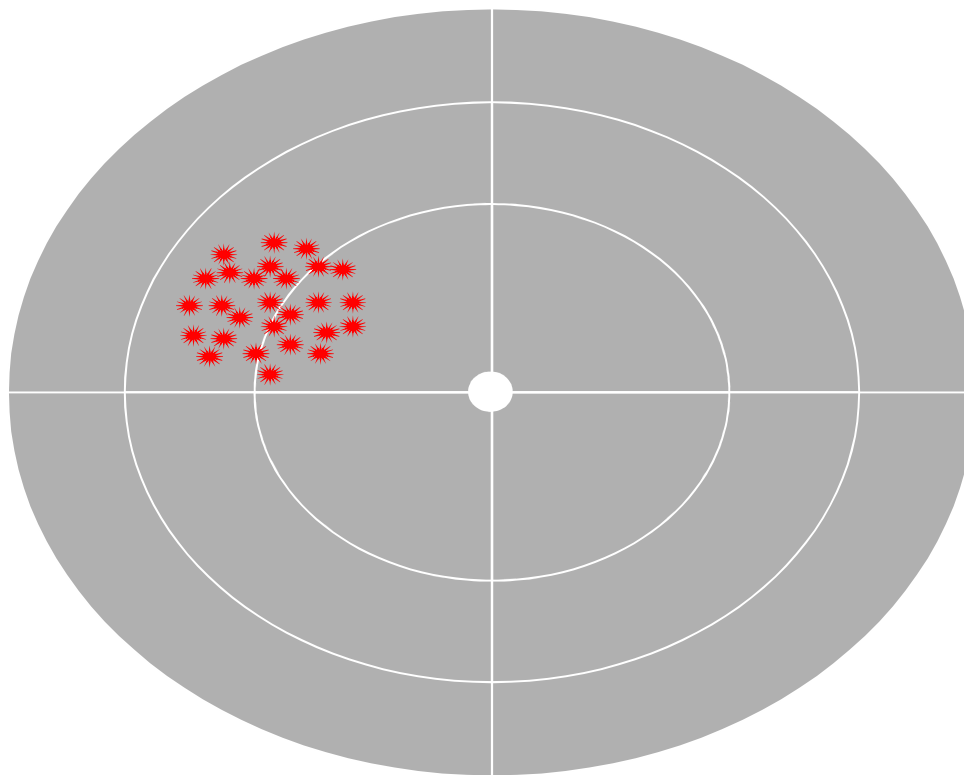
**2 - Eficiência**

**3 – Consistência**



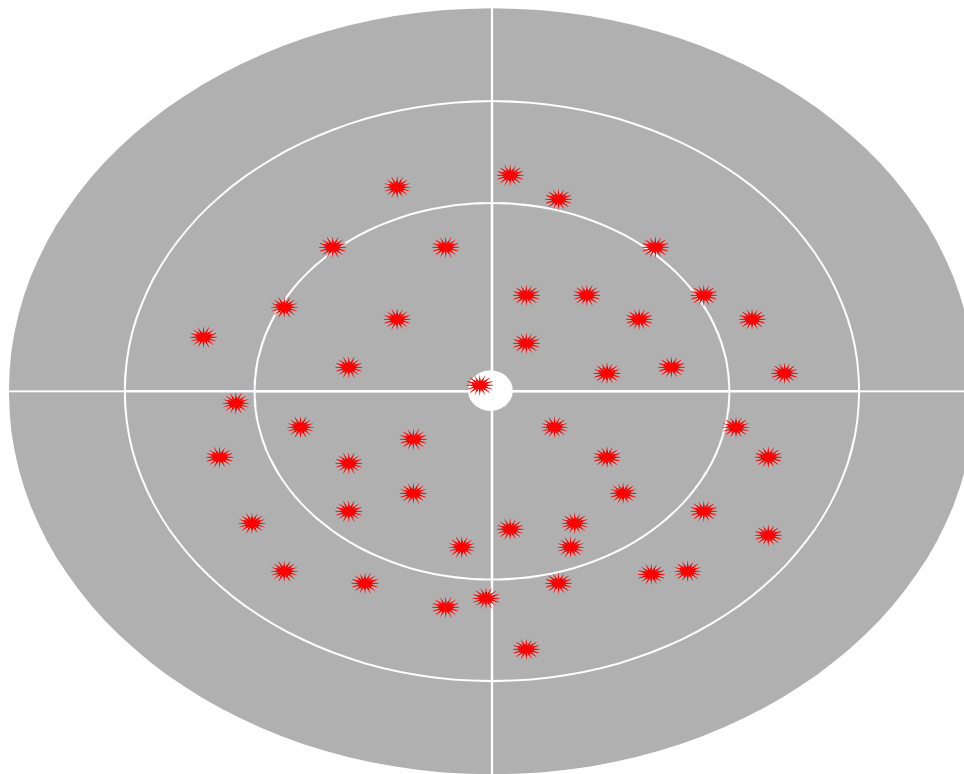
## Estimador Não Tendencioso

[www.dantas.eng.br](http://www.dantas.eng.br)



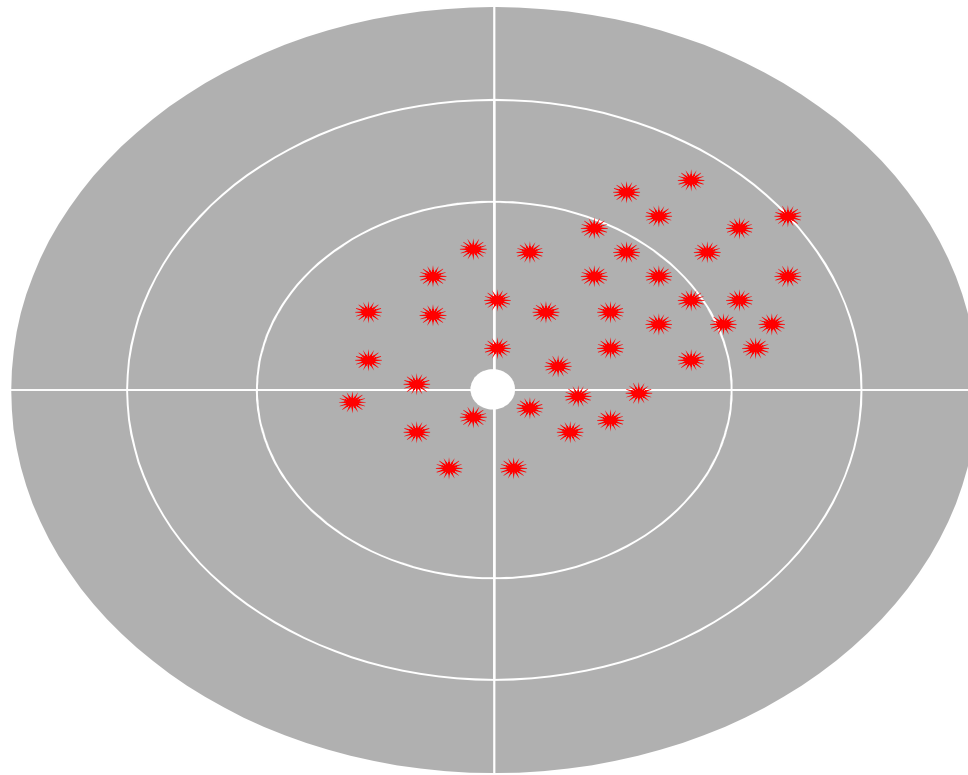
## Estimador Tendencioso

[www.dantas.eng.br](http://www.dantas.eng.br)



## Estimador Não Tendencioso mas não Eficiente

[www.dantas.eng.br](http://www.dantas.eng.br)



## Estimador Inconsistente

[www.dantas.eng.br](http://www.dantas.eng.br)

## Exclusão de variáveis independentes importantes

Consequências :

***Tendenciosidade e Inconsistência***

## Norma da ABNT - NBR 14653-2

### ▶ A.2 Pressupostos básicos

- ▶ f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as **variáveis importantes** estejam incorporadas no modelo ...



## Estudo de Caso

### ▶ Amostra de 42 dados de apartamentos em Recife

#### 1) Modelo Completo: R2 = 89,48%

$$\text{Preço} = 18160,9596 * \text{Area} ^ 0,5672 * 1,0048 ^ \text{Andar} * 1,1244 ^ \text{Suite} * 0,9897 ^ \text{Idade} * 1,2017 ^ \text{Padrão} * 1,2784 ^ \text{OF} * 1,0807 ^ \text{Bairro} * 0,9608 ^ \text{Dpraia}$$

#### 2) Modelo Reduzido: 74,13%

$$\text{Preço} = 124878,2387 * \text{Area} ^ 0,2177 * 1,3068 ^ \text{Suite} * 1,3238 ^ \text{OF} * 1,0582 ^ \text{Bairro} * 0,9462 ^ \text{DPraia}$$

## Comparação entre os Resultados encontrados pelo Modelo Completo e o Reduzido

Modelo	Cenário de Valorização	Andar (1 - 22)	Idade (0 - 26)	Padrão (1 - 3)	Valor Estimado (R\$)	Diferença do Valor Estimado pelo Modelo Reduzido em relação ao Completo
Completo	Pior	1	26	1	298.761,47	<b>57,92%</b>
Completo	Intermediário	11	13	2	431.017,49	<b>9,46%</b>
Completo	Melhor	22	0	3	624.791,44	<b>-24,49%</b>
Reduzido	NA	NA	NA	NA	471.805,33	

## Resolução 4.754 do BACEN

§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel de que tratam o **caput**, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

I - o modelo seja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação;

II - o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel;

III - os profissionais responsáveis pelos modelos não possuam qualquer vínculo com a área de crédito da instituição ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel." (NR)

## Conclusões e Recomendações

- ▶ 1) Conforme determina as normas da ABNT, para aplicação da boa técnica avaliadora, o Engenheiro de Avaliações deve se empenhar para inclusão das variáveis relevantes no modelo, de forma a evitar avaliações tendenciosas e inconsistentes;
- ▶ 2) Como demonstrado, a avaliação com base somente nas informações de dados de Portais Imobiliários podem ocasionar subestimativas e superestimativas do valor em percentuais bastante elevados, em virtude das tendenciosidades e inconsistências presentes nos modelos;
- ▶ 3) A Resolução 4.754 do Banco Central pode vir de encontro às recomendações da ABNT e das boas práticas da Engenharia de Avaliações, podendo ocasionar riscos graves ao Sistema Financeiro Nacional;
- ▶ 4) Em função do exposto propomos uma ação conjunta das entidades que primam pelas boas Práticas da Engenharia de Avaliações para que façamos uma moção de revogação da Resolução 4.754, para melhor segurança do Sistema Financeiro Nacional e a adequada aplicação do dinheiro público.