



Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia
de Minas Gerais

OS AGENTES FINANCEIROS E AVALIAÇÃO DE BENS

1º SEMINÁRIO NACIONAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES IBAPE-MG

Engº Franck Esteves Ruffo

OS AGENTES FINANCEIROS E AVALIAÇÃO DE BENS

1º Seminário Nacional de Engenharia de Avaliações
IBAPE-MG

CAIXA

CONTEXTO BRASIL: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

- **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Mais de 5.000 contratos assinados / dia útil

Previsão 2012: contratos assinados, mais de 5 milhões

- **OPERAÇÕES CREDITÍCIAS COM GARANTIA (diversas)**

Comerciais com ou sem destinação específica

Custeio

Etc.

CONTEXTO: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

- **RECUPERAÇÃO DE ATIVOS**

Execuções

Leilões

Vendas diretas



- **PATRIMONIAIS**

Compras / vendas / permutas

Atualizações e auditorias nas atualizações (BACEN)

CONTEXTO: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

- **LOCAÇÕES (custo de oportunidade)**
Agências
Sedes administrativas
Quiosques e pontos de auto atendimento
- **CARTEIRAS IMOBILIÁRIAS**
Avaliações periódicas (BACEN: evolução das garantias)
- **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
Análises e estudos de viabilidade (no crédito)
Participações: Compra / venda / permuta
Fundos imobiliários (lançamentos)

CONTEXTO: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

- **EMPREENHIMENTOS OUTROS**

Sistemas de saneamento, portos, aeroportos,
embarcações, usinas e centrais de produção de energia,
etc

- **PARA FINS DE SEGURO**

Habitacional

Comercial

CONTEXTO: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS

Análises de risco

Estudos de viabilidade

Projeção de cenários

CONSULTORIA, ASSESSORIA E ASSISTÊNCIA

Vetores de crescimento, estudos de demanda, índices

Resultados sociais

Valores agregados aos imóveis pelas ações de fomento

Ações judiciais

Prospecção de mercado

CONTEXTO: AGENTES FINANCEIROS MAIORES CONTRATANTES

- **AVALIAÇÕES EM MASSA**

União, estados e municípios (Estatuto das Cidades)
Crédito

- **AVALIAÇÕES COMPARATIVAS DE CUSTOS**

Base de dados
Uso de regressão, fatores, etc

- **PERÍCIAS**

Qualificação física das garantias
Danos físicos dos imóveis (seguro)
Ambientais

DIAGNÓSTICO

- **AMBIENTE COMPETITIVO**

Novos players

Redução de juros

Inflação controlada

- **FALTAM PROFISSIONAIS AVALIADORES**

Regiões desatendidas ou mal atendidas

Atividades desatendidas ou mal atendidas
(atividades de maior complexidade e rurais)

DIAGNÓSTICO

- **DEFICIÊNCIA DE PROFISSIONAIS AVALIADORES**

Treinamento

Experiência

Ganância

Formação ética (quarteirização)

Posturas (alinhamento com os negócios, perito x assistente técnico)

- **ESTRUTURA DE ENGENHARIA/ARQUITETURA CORPORATIVA**

Ausência ou deficiência

DIAGNÓSTICO

- **INSUFICIENTE RACIONALIDADE DE PROCESSOS**

Despadronização

Modelos de peças técnicas

Normativos: ausência ou deficiência

Retrabalho

Burocrático

Truncado

- **AUSÊNCIA DE ALÇADA DECISÓRIA GERENCIAL /
NEGOCIAL**

NECESSIDADES E DESAFIOS

- **AGILIDADE**

05 dias na avaliação de unidades habitacionais

- **QUALIDADE**

Fundamentação

Padronização

- **REDUÇÃO DE CUSTOS**

Custo do A-301

SOLUÇÕES

- **AÇÕES DE TREINAMENTO E EDUCATIVAS**
Entidades de classe ou ligadas à classe avaliadora
Escolas de nível superior
Empresas do ramo
Agentes Financeiros (interno)
- **DESENVOLVIMENTO METODOLÓGICO**
Avaliações em escala
Regressão Espacial e Redes Neurais
Avaliação intervalar
Fatores

DIAGNÓSTICO

- **APARELHAMENTO E INVESTIMENTO EM TI**

Bases cartográficas

Geoprocessamento

Banco de dados

Inteligência computacional

Automação

Uso de tablets e smartphones

Racionalização dos processos

Ganho de escala

Compartilhamento de informações

SOLUÇÕES

. INTERFACE TÉCNICA DOS CONTRATANTES

Criação, aparelhamento e qualificação da estrutura de engenharia/arquitetura corporativa

Controle de qualidade

Auditoria

Política de conseqüências

RISCOS

- **MUTILAÇÃO DO MODELO**
- **SUBSTITUIÇÃO DO MODELO**
- **OUTROS AGENTES AVALIADORES**
- **EXTINÇÃO DA AVALIAÇÃO**

AÇÕES DE CURTO PRAZO EM VISTA

- **CERTIFICAÇÃO PROFISSIONAL**
- **CADASTRO CAIXA DE CURRÍCULOS**
- **NOVO EDITAL CAIXA**



CAIXA

A vida pede mais que um banco

