

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA: O FUTURO DAS PROFISSÕES



Coordenador da Mesa: Osório Accioly Gatto

Palestrante: Luciano Ventura

12 de março de 2020 – Belo Horizonte/MG
Realização: IBAPE Nacional e IBAPE Minas Gerais



4ª Revolução Industrial

✓ A era do BIG DATA

- ✓ Indústria 4.0
- ✓ Cidades Inteligentes
- ✓ Internet das Coisas
- ✓ Inteligência Artificial
- ✓ Machine learning
- ✓ Veículos autônomos
- ✓ Impressoras 3D
- ✓ Robôs avançados....



Junho ✓ Publicada NBR 14.653, Avaliações Parte 1 2019 Procedimentos Gerais e Parte 3 Imóveis Rurais.

Item muito debatido pela Comissão de Estudos:

VISTORIA:

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

Luciano Ventura



Agosto 2019
Evento do IBAPE



- ✓ **Técnicas Avançadas de Avaliações**
desafio acadêmico, com **Técnicas de:**
Aprendizado de Máquina, Deep Learning, Árvores de Decisão, Supercomputadores...
- ✓ Estimar preços de imóveis no Brasil, baseado em dados públicos (**12 milhões de anúncios e mais de 2 milhões de imóveis**) – com erro médio de:

✓ 12%.



Setembro - 2019

✓ **BACEN - RESOLUÇÃO Nº 4.754** - Altera a Resolução nº 4.676, de 2018.

§ 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)



RESOLUÇÃO Nº 4.754 – Fundamentação.



Acesso à
informação do BC

Política
monetária

Estabilidade
financeira

Estatísticas

Cédulas e
moedas

Home > Estabilidade financeira > Normas > Busca de normas > Normativo > Resolução nº 4.754 de 26/9/2019

Senhor Presidente e Senhores Diretores,

Resolução nº 4.754 de 26/9/2019

[Texto original\(PDF 341kb\)](#)

[Exposição de motivos \(PDF 3945191kb\)](#)

FSB - Conselho de Estabilidade Financeira, órgão internacional que monitora e faz recomendações sobre o sistema financeiro global.

Obs. Texto traduzido abaixo, não consta na resolução, nem na exposição dos motivos, consta no relatório FSB.

A Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, incorporou ao arcabouço regulatório brasileiro um conjunto de recomendações do Financial Stability Board (FSB) relacionado com boas práticas de originação de créditos imobiliários, conforme consta do relatório *FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*¹, publicado em abril de 2012, o qual teve como base estudo do próprio FSB, iniciado após a crise financeira internacional de 2008, que compilou as melhores práticas de concessão de créditos imobiliários no documento intitulado *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices*²,

Princípios para boas práticas de subscrição de hipotecas residenciais.

appraisal processes. Proper collateral management should include onsite inspections by lenders or appraisers; but onsite inspections could be exempted if the lender or appraiser is able to demonstrate that the risk posed has been adequately assessed through the overall collateral management process.

- *For example, a flat or an apartment in a multi-family building which had recently undergone an on-site inspection could be exempted.*

processos de **avaliação**. O **gerenciamento adequado das garantias deve incluir inspeções no local por credores ou avaliadores**; mas as **inspeções no local podem ser isentas se o credor ou o avaliador é capaz de demonstrar que o risco apresentado foi adequadamente avaliado** através do processo geral de gerenciamento de garantias.

- **Por exemplo, um apartamento ou apartamento em um edifício multifamiliar que tenha submetidos recentemente a uma inspeção no local podem ser isentos.**



RESOLUÇÃO Nº 4.754 – Motivos – Continuação.

4. Paralelamente aos esforços do Conselho Monetário Nacional (CMN) em estabelecer bases regulamentares sólidas para o desenvolvimento do mercado imobiliário, começaram a ser publicados os primeiros indicadores voltados ao acompanhamento sistematizado da evolução de preços de imóveis no Brasil, em iniciativas independentes da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, da Fundação Getúlio Vargas e deste Banco Central.

5. No mesmo sentido, com vistas a fomentar a disseminação de informações sobre o mercado imobiliário, o CMN editou a Resolução nº 4.088, de 24 de maio de 2012, prevendo a obrigatoriedade de as instituições autorizadas a funcionar por este Banco Central registrarem, em infraestruturas do mercado financeiro, as informações relativas às garantias constituídas sobre imóveis em operações de crédito. Tal obrigatoriedade, contudo, somente se tornou efetiva quando esta autarquia editou a Circular nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015, definindo o conjunto de informações mínimo para a constituição do referido registro.

6. A sistemática estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, por um lado, viabilizou a construção de uma base de dados padronizada sobre os imóveis dados em garantia em operações de crédito, permitindo a produção de ferramentas de monitoramento e de índices de preços de imóveis. Por outro, contribuiu para aumentar a precisão, a transparência e a independência da atividade de avaliação, na medida em que possibilitou o desenvolvimento de sistemas que confrontassem os valores apurados em cada avaliação com as avaliações anteriores de imóveis com características similares.



RESOLUÇÃO Nº 4.754 – Motivos – Continuação.

7. A partir da disciplina estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), em parceria com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, desenvolveu índice de preços de imóveis residenciais com base nos laudos de avaliação. Da mesma forma, o mercado começou a prover soluções com base nos dados estruturados registrados em infraestruturas do mercado financeiro, que permitiam apurar divergências entre os valores de avaliações efetuados por diferentes peritos, conferindo maior segurança ao processo de concessão de crédito.

8. Nesse sentido, vale ressaltar algumas iniciativas em desenvolvimento pelos cartórios de registros de imóveis, no âmbito do registro imobiliário eletrônico, que, uma vez plenamente implementadas, tornariam possível fazer consultas em tempo real sobre diversas transações imobiliárias, mesmo em negócios em que não haja a interveniência de instituição financeira, tais quais os contratos de compra e venda, de permuta e de cessão de direitos. Essas informações possibilitarão às instituições financeiras verificarem, por exemplo, transações recentes envolvendo outros imóveis em um mesmo empreendimento em que tenham sido demandadas a financiar unidade imobiliária, contribuindo para a apuração mais precisa do valor de suas garantias.



11. Convém ressaltar que a possibilidade de adoção de modelos internos e externos de precificação de imóveis, em substituição à avaliação *in loco* efetuada por perito avaliador, é admitida entre as boas práticas de originação de crédito estabelecidas pelo FSB, conforme o relatório *FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*. Ademais, não há limitação à adoção de tais modelos segundo os *Core Principles for Effective Banking Supervision*, publicado em setembro de 2012, e demais padrões regulatórios editados pelo Comitê de Basileia para Supervisão Bancária.

Crédito imobiliário

Contratos com critérios mais flexíveis

- Modelo de precificação de imóveis
- Migração para o SFH

+ eficácia

Permissão de contratos indexados a índices de preços

- IPCA e pré-fixado

+ financiamento

Motivação

Aonde queremos chegar



Menos custo de entrada e mais **inclusão e participação**



Juro longo mais baixo permite financiamento **privado** para os grandes agentes



Mais fomento público aos **pequenos e médios**



Modernização para liberar mais **valor** à sociedade

Tecnologia para agilizar e baratear as transações

Fonte: 1ª Apresentação do ano do Presidente do Banco Central do Brasil - Roberto Campos Neto na coletiva sobre Agenda BC#



BEM VINDOS A

TENDÊNCIA DA NOVA REVOLUÇÃO

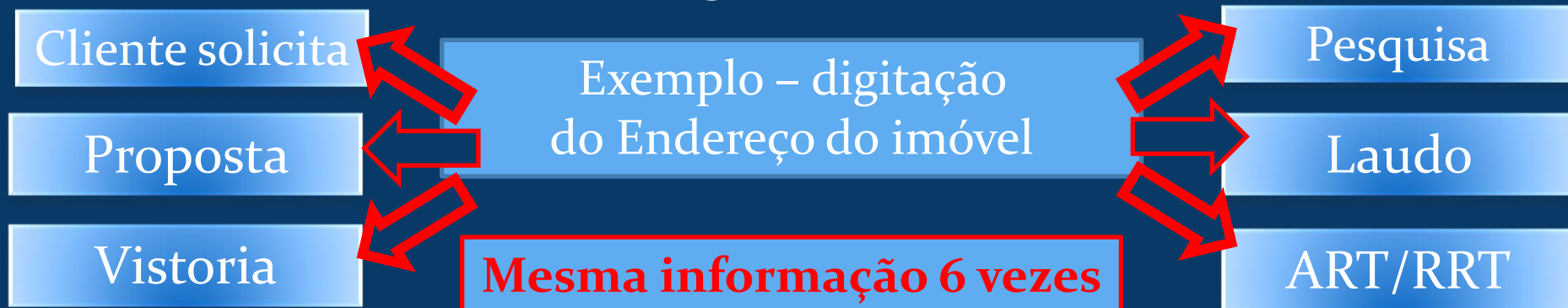
AUTOMAÇÃO

mecanismos verificam seu próprio funcionamento, efetuando medições e introduzindo correções, sem a necessidade da interferência do homem.

técnicas computadorizadas ou mecânicas para diminuir o uso de mão-de-obra em qualquer processo, o uso de robôs nas linhas de produção, tarefas repetitivas.



VANTAGENS da evolução nas Avaliações e Perícias



- Diminuição do retrabalho e reduzir erros
- Otimização do trabalho pesquisa / laudos
- Diminuição de prazos, custos
- Mais dados e variáveis para analisarmos
- Aumento de produtividade e qualidade do trabalho
- Maior precisão
- Compartilhamento de informações
- Uniformidade de resultados
- Ampliação de nosso campos de atuação...



DESVANTAGENS

- Possibilidade de manipulação de dados e resultados
- Risco da Valoração sair errada
- Na vistoria identificam-se anomalias, vícios e falhas
- Possibilidade do imóvel não existir, documento irregular (áreas não averbadas, em risco, favelas, etc.)
- Engenheiros avaliadores e seus Laudos que alimentam de forma precisa e confiável os banco de dados...



Honorários

➤ Remuneração:

➤ Hora R\$ 390 + impostos/taxas

9º: Nas avaliações de bens típicos (lote, casa e apartamento) e que possuam mercado bem definido, os tempos mínimos para execução do serviço (garantindo-se a qualidade do trabalho e buscando alcançar o grau de fundamentação especificado) e seus respectivos honorários sugeridos são:

<i>Grau de Fundamentação</i>	<i>Honorário Mínimo</i>
I	R\$ 6.240,00
II	R\$ 9.360,00
III	R\$ 14.040,00

✓ **Laudos para BANCOS**

➤ **Viabiliza pelo volume e repetições de modelos**

✓ Laudo Simplificado típico – Aprox. R\$ 500 a R\$ 800 TOTAL (c/desloc. Impostos)

✓ Laudo Completo típico – Aprox. R\$ 650 a R\$ 2.000 - TOTAL

✓ **Qual o valor justo para se fazer um Laudo ?**

✓ **Valor para um Laudo sem repetições ?**

✓ **Valor para um Laudo em regiões remotas ?**





DESAFIOS

- Nós que somos inteligentes
- Importância p/sociedade
- União da categoria
- Valorização profissional
- Atualização / reciclagem
- Uso correto da tecnologia





Muito Obrigado!

Eng. Luciano Ventura

(41) 9 9975-2435 / (41) 3244-6915

avaliador.com@gmail.com

 **avaliador.com**



<https://www.facebook.com/Avaliadorcom/>



<https://www.linkedin.com/in/luciano-ventura-05893429/>



Luciano Ventura

Vice-presidente do IBAPE
Nacional

