

Promoção



**XV COBREAP**

XV CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

21 a 25 de setembro de 2009  
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

Realização



**PAINEL**  
**ASPECTOS RELEVANTES DA REVISÃO DA ABNT NBR14653-2 E SUAS IMPLICAÇÕES NO TEXTO FINAL PRODUZIDO**

**PAULO GRANDISKI**

**24/09/2009**



**23 slides**

**1**

# XV COBREAP – 21 A 25 DE SETEMBRO DE 2009

- **ENGENHARIA DA TRANSFORMAÇÃO**
  - Onde estamos, em engenharia de avaliações.
  - para onde iremos?

LIVRO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
IBAPE/PINI  
CAPÍTULO ANA MARIA BIAZZI/GRANDISKI

- Qual é a melhor escala para apresentar um mapa?
- Qual é a distância ideal para examinar um quadro de arte?
- Qual é a melhor metodologia para avaliar um imóvel?
  
- AS RESPOSTAS A PERGUNTAS DESSE TIPO DEPENDEM DO QUE SE QUER INFORMAR E DO QUE O INTERESSADO ESTÁ PROCURANDO.
  
- Conclusão: Cabe ao avaliador escolher o tratamento que melhor consiga melhor se aproximar da realidade, com base nos dados disponíveis, pois todo modelo é uma representação simplificada da realidade.

- No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de
- dados e informações disponíveis:
  - tratamento por fatores...
  - tratamento científico...

CONCLUSÃO: o tratamento por fatores não seria científico, o que contraria o disposto no ANEXO B

- **B.1 Introdução**

- Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

- **B.1.1 Recomendação quanto à amostra**

- Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, **por metodologia científica**,
- que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e
- temporal.

## Parte 2 em consulta nacional

- **1 Escopo**
- Esta parte da ABNT NBR 14653 especifica os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:
  - a) classificação da sua natureza;
  - b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
  - c) descrição das atividades básicas;
  - d) definição da metodologia básica;
  - e) especificação das avaliações;
  - f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.
- OBSERVAÇÃO: NÃO EXISTEM MAIS PARECERES TÉCNICOS EM AVALIAÇÕES, MAS CONTINUAM A EXISTIR EM PERÍCIAS, CONFORME
- **ITEM 3.34 da Parte 1:**  
**parecer técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

## PARTE 2 EM CONSULTA NACIONAL

- **9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de**
- **Avaliação**. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau
- mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não
- puderam ser atendidos e os procedimentos utilizados na identificação do valor.
- **9.1.3** Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de
- especificação, em comum acordo entre as partes.

## FALHA NA DEFINIÇÃO, QUE ESTÁ CORRETA, MAS APENAS NO CONTEXTO DA NBR12721

- **3.3**
- **área total de construção**
- resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT NBR 12721:2006

# FALHA NA DEFINIÇÃO, QUE ESTÁ CORRETA, MAS APENAS NO CONTEXTO DA NBR12721

- **3.3 área total de construção**
- resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT NBR 12721:2006

\*\*\*\*\*

- **3.3 NOVA REDAÇÃO PROPOSTA**
- área total de construção
- Nos casos de prédios constituídos em condomínio, é a área resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT NBR 12721:2006. Nos demais casos, é a soma das áreas de todas as benfeitorias e acessões existentes no terreno, incluídas as áreas das paredes e de pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação

# FALHA NA DEFINIÇÃO, QUE ESTÁ CORRETA, MAS APENAS NO CONTEXTO DA NBR12721

- 3.4
- **área útil da unidade**
- área real privativa, definida na ABNT NBR 12721:2006, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização
  
- \*\*\*\*\*
- NOVA REDAÇÃO PROPOSTA
- 3.4 área útil da unidade
- Nos casos de prédios constituídos em condomínio, é a área real privativa, definida na ABNT NBR 12721:2006, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros
- elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização. Nos casos de outras unidades autônomas, é a sua área construída **coberta**, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem a sua utilização

CONCEITO DE CAMPO DE ARBÍTRIO PASSA A SER  
DIFERENTE DE INTERVALO DE CONFIANÇA

RESTOU O PROBLEMA DE COMO DEFINIR O PONTO  
ESTIMADOR ADOTADO

# NBR14653-1

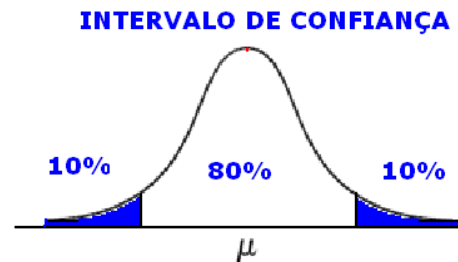
- **3.8 campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo
- QUAL O CRITÉRIO PARA DEFINIR O ESTIMADOR PONTUAL?

## Parte 2 em consulta nacional

- 8.2.1.5 Campo de arbítrio
- 8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo de mais ou menos 15 %, **em torno da estimativa pontual adotada na avaliação.**
- 8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas.
- **QUAL DEVE SER A ESTIMATIVA PONTUAL ADOTADA?**

## Parte 2 em consulta nacional

- 8.2.1.5.3 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.
- 8.2.1.5.4 Quando utilizadas estimativas intervalares de valor, conforme definidas em 7.7.1.b da ABNT NBR 14.653-1:2001, devem ser observados os limites do campo de arbítrio e explicitado o nível de confiança associado ao intervalo.



ABNT/CB-02  
 PROJETO DE REVISÃO ABNT NBR 14653-2  
 AGOSTO:2009

Tabela 5 — Grau de precisão da estimativa de valor nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA</b>	≤ 30%	30 % -50 %	> 50 %

## 7.7.1.b da ABNT NBR 14.653-1:2001

- **7.7.1 Valor de mercado do bem**
- A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:
  - arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
  - **indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.**
  - **COMO CALCULAR ESSA FAIXA?**

# Graus de fundamentação – regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem  ...informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Especificação de variáveis	Emprego de variáveis quantitativas, dicotômicas ou <i>proxy</i> <b>qualitativa</b>	Especificação de alguma variável por meio de códigos ajustados, desde que haja pelo menos três dados por característica e o nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor seja de 30 % no modelo intermediário para a dedução dos códigos ajustados	Especificação de alguma variável por meio de códigos alocados ou códigos ajustados

NOVO



minha sugestão de acréscimo de adjetivo, pois existem proxies qualitativas que não justificam o grau III

# Towards the 4th. Generation

## Tom Kauko

- As already noted, sometimes the valuation community talks about the first, second and
- third generation of residential valuation methods, when referring
- to traditional singleproperty valuation (1st),
- hedonic regression -based valuation (2nd) and
- more sophisticated regression methods - usually involving spatial control (3rd, e.g. Lentz and Wang,
- 1998).
- ...
- In other words, the 4th generation would look back to the
- first generation again.

# ESTATÍSTICA ESPACIAL, BASEADA NA 1ª. LEI DE TOBLER

- 1a. Lei de Tobler  
Todas as coisas são relacionadas, mas as coisas mais próximas são mais relacionadas do que as coisas mais distantes.
- Ao aplicá-la estamos usando o mesmo conceito adotado nas boas homogeneizações!
- É um retorno em direção à 1ª. Geração de Avaliações, que, por sua vez, evolui muito ao longo do tempo, ao menos em São Paulo.

- A utilização “automática” desse critério, adotado por alguns softwares para indicar os pesos das matrizes espaciais pode resultar em graves distorções, nos casos de regiões heterogêneas não corretamente identificadas ou de zonas em processo de rápida transformação

## Experiências profissionais

- Primeiro prédio de 9 andares na R. Silva Bueno
- Primeiros prédios na região de Moema/Campo Belo
- A 1ª. Grande filial da DIC em Moema

Frase de Marco Simonotti, no livro  
“Fondamenti di Metodologia Estimativa”

- Use conhecimento técnico enquanto puder; depois use o bom senso.

OBRIGADO PELA ATENÇÃO