



NACIONAL

## Banco de Dados ou Monte de Dados?

A matéria prima do Engenheiro de Avaliações suporta conclusões embasadas nos dados colhidos no mercado imobiliário.

Tanto o serviço desenvolvido pelos Peritos Judiciais, ou Avaliadores que escolheram o segmento empresarial, necessitam de suportadas nos dados existentes do mercado imobiliário.

A pesquisa de mercado é relegada a um segundo plano, não sendo dada devida atenção à riqueza de informações que em tese é buscada pelo avaliador.

Muitas vezes são utilizados elementos colhidos em pesquisa própria, ou provenientes de banco de dados, compostos na verdade, de um monte de dados, pelo fato de não possuírem sistematização, controle de qualidade, atualizações constantes, históricos de dados, não contribuindo para uma boa análise, por não possuírem, consistência, mas mesmo assim, são utilizados por diversos profissionais, sem a devida análise e conferência.

Por outro lado, em muitas vezes, observa-se o uso "exagerado" da matemática, na tentativa de 'explicar' as condições mercadológicas, de um modo meramente estatístico, tomando a quantidade de dados como "default", no lugar de analisar os benefícios gerados por uma amostra qualitativamente melhor. Se a amostra não é boa, os resultados pretendidos serão bons e confiáveis?

Atualmente, a pesquisa de mercado é uma das grandes dificuldades dos avaliadores, nem sempre a pesquisa é simples, nem sempre há dados de qualidade, nem sempre há várias fontes disponíveis.

No entanto, há boas notícias no horizonte, pois estão surgindo banco de dados inteligentes acessados pela internet, contendo uma enormidade de informações georreferenciadas, em mapas tipo 'google', possuindo universo de dados primários (valores, fotografias, áreas, fontes) e secundários (zoneamento, pontos de interesse e de desamenidades urbanas), permitindo ao avaliador ir muito além de suas análises corriqueiras.

O desenvolvimento de tais ferramentas, esbarra em grandes desafios, como a constante alimentação de dados e aprimoramento de softwares, custos competitivos, fatores que ainda impedem a universalização do uso pelos avaliadores.

Com o aumento da velocidade e confiabilidade da internet, dos softwares, e da capacidade de processamento dos computadores, já é possível a utilização de bancos de dados sofisticados, que em curto prazo irão fornecer aos avaliadores, uma nova dimensão de qualidade da informação, podendo transformar o avaliador, em um verdadeiro consultor imobiliário, trazendo vantagens competitivas sem igual.

Celso de Sampaio Amaral Neto  
Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações  
Geoimoveltecnologia de informação imobiliária ([www.geoimovel.com.br](http://www.geoimovel.com.br))