

Produto Tecnológico (PT)

Konstit Urb – Plataforma para avaliação de imóveis urbanos com métodos multicritério de apoio à tomada de decisão

Autores: Diogo Alfieri Palma*¹
Lucas Stevanato Pereira*²

RESUMO

Este trabalho apresenta uma plataforma web (<https://konstit.com.br>) capaz de automatizar cálculos avaliatórios e padronizar a elaboração de laudos de avaliação de imóveis urbanos. Normatizada pela NBR 14653-2, a avaliação de imóveis urbanos pressupõe: vistoria do imóvel, pesquisa de mercado, cálculos avaliatórios e elaboração do laudo. Alguns procedimentos avaliatórios são aceitos pela Norma Técnica, dentre eles o tratamento por fatores. Trata-se de uma metodologia que busca a avaliação de determinado imóvel através de um procedimento de homogeneização de múltiplos critérios mediante uma pesquisa de mercado. Para tal, é necessária a seleção de um conjunto solução — factível perante a norma — de cinco imóveis. Foram empregados métodos, como PROMETHEE II e k-means, capazes de atuar no problema combinatório de forma a apresentar soluções válidas ao avaliador. Além de automatizar os cálculos avaliatórios, a plataforma oferece templates que padronizam a pesquisa de mercado e o preenchimento do laudo, bem como aponta erros/dados faltantes em operações de extração, transformação e carga. Finalmente, o laudo preenchido pode ser exportado em um modelo de planilha requerido por instituições financeiras que demandam laudos para operações como crédito imobiliário, seguro, entre outras. A validação ocorreu através de planilhas de dados utilizadas por profissionais da área e instituições financeiras renomadas. O tempo despendido em cálculos pode ser reduzido a tempo de máquina (milissegundos) e a qualidade do laudo aumentada frente à padronização de processos.

Palavras-chave: avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2, PROMETHEE II, k-means.

*Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)

¹diogo.palma@konstit.com.br

²lucas.pereira@konstit.com.br