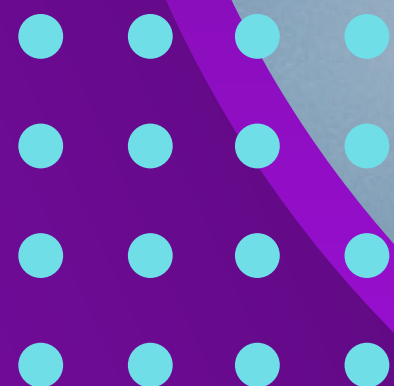




AVM

Conheça os diferenciais
do nosso modelo de
avaliação automática
de imóveis



Você conhece o modelo de avaliação imobiliária automática?

É exatamente isso que o **DataLand AVM** oferece, otimizando as análises e proporcionando mais agilidade e precisão **na avaliação do imóvel residencial.**

A análise tradicional de imóveis envolve a avaliação feita por um profissional especializado, como o arquiteto ou engenheiro. Para isso, é feita uma pesquisa manual dos imóveis semelhantes para determinar o valor com base naqueles disponíveis na internet.

Como requer uma inspeção física detalhada, coleta extensiva de dados e uma análise comparativa cuidadosa, a análise tradicional pode ser demorada e exigir recursos significativos, tanto em termos de tempo quanto de custo.

Além disso, pode apresentar problemas como um valor de imóvel muito deslocado da realidade pela falta de dados precisos ou atrasar o retorno do banco para os clientes sobre possíveis financiamentos.



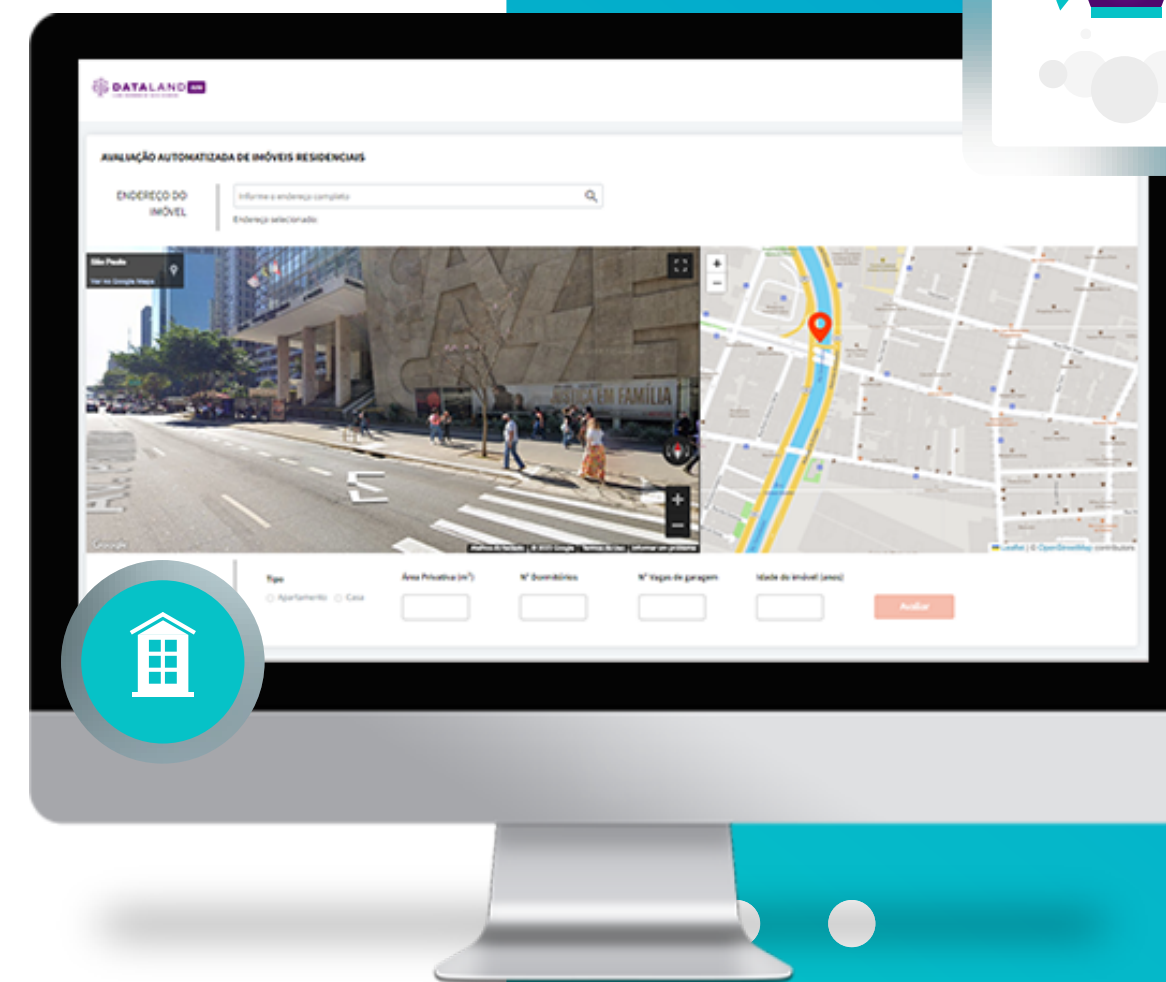
AGILIDADE E RAPIDEZ

Justamente para ganhar agilidade e maior precisão de dados, o **DataLand AVM** oferece uma análise automatizada dos imóveis por meio do cruzamento de dados como matrícula do imóvel e entendimento do entorno, como: o perfil social do bairro, o perfil do serviço e comércio, a mobilidade urbana, entre outros.

Assim, combinando Big Data e Inteligência Artificial, a solução entrega uma avaliação dos imóveis residenciais de forma rápida e precisa, 100% baseada nas camadas urbanas e no valor real transacionado do imóvel.

A ferramenta também economiza o tempo e os custos investidos em uma avaliação manual. Para situações como as de bancos, que lidam com diversos imóveis, a ferramenta oferece um fluxo mais rápido e fácil.

Neste conteúdo, você poderá entender o funcionamento da solução e descobrir todas as vantagens que o DataLand AVM oferece para bancos e empresas que prestam serviço de avaliação imobiliária. Se você trabalha na área, continue a leitura para saber mais!



Manual ou automática: qual a forma mais precisa de avaliar imóveis?

Há duas formas principais de realizar a avaliação imobiliária: através dos anúncios disponibilizados nos portais ou tendo entendimento do valor real do imóvel. No primeiro caso, a avaliação imobiliária é realizada levando-se em consideração o valor do estoque de imóveis disponíveis através dos portais das regiões em questão.

Esse estoque inclui imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado, em termos de tamanho, localização, características físicas, entre outros.

A ideia é analisar e determinar um valor de referência com base nos preços de venda ou aluguel dos imóveis disponíveis nas proximidades.

Essa abordagem leva em conta fatores como a disponibilidade de imóveis semelhantes e a concorrência entre os vendedores. Para isso, pode-se utilizar dados históricos de transações recentes na região para obter uma estimativa mais precisa do valor do imóvel em questão.



No caso da avaliação pelo valor transacionado, método amplamente utilizado nos EUA, há maior precisão do valor. Isso porque a análise é feita com base nos valores de transações recentes de imóveis.

Essa abordagem considera que o valor de um imóvel pode ser determinado com base nos preços pelos quais imóveis semelhantes foram recentemente vendidos. É uma forma de utilizar dados atualizados para refletir as condições reais de compra e venda na região.

As avaliações podem ser manuais ou automáticas, sendo que cada uma delas pode ser mais adequada em certos cenários. Por exemplo, no caso das avaliações de imóveis residenciais com complexidades únicas, torna-se necessário o julgamento pessoal do avaliador para determinar o preço

É o caso de imóveis com características especiais como vistas panorâmicas ou melhorias personalizadas. Isso torna difícil a comparação com imóveis similares e a avaliação manual pode ser imprescindível.

Contudo, na maioria dos casos, a avaliação automática pode ser mais indicada, visto que confere agilidade e precisão na análise. Quando a empresa precisa de uma estimativa em curto prazo, a automatização é a melhor solução.



Avaliação manual

A avaliação manual leva em consideração diversos fatores e segue um processo sistemático. Nesse caso, além de ser um processo impreciso, o avaliador precisa de mais tempo para fazer a análise, atrasando o retorno do banco para seu cliente sobre a possibilidade de financiamento.

A seguir, entenda melhor todas as etapas de uma avaliação manual e os principais desafios e problemas que ela pode ocasionar:



1 • Inspeção Física

O avaliador visita o imóvel e realiza uma inspeção detalhada. Durante essa etapa, são avaliadas características como tamanho, layout, qualidade da construção, condições gerais, amenidades, entre outros aspectos físicos relevantes.

Um dos aspectos desafiantes está na subjetividade, a interpretação dos dados e a atribuição de valores a certas características do imóvel podem variar entre os avaliadores. Isso pode resultar em diferentes estimativas de valor para o mesmo imóvel, dependendo do avaliador envolvido.

2 • Coleta de Dados

Em seguida, o avaliador coleta informações adicionais sobre o imóvel, como sua localização, registros de propriedade, informações sobre impostos, dados de vendas comparáveis, informações de zoneamento e outros fatores relevantes. Também são considerados aspectos econômicos, como tendências do mercado imobiliário local.

Para isso é necessário buscar todas essas informações que se encontram em diferentes sites oficiais do município que nem sempre contam com acesso fácil e ágil. Isso dificulta o processo e torna-o mais longo do que o necessário.

3 • Análise Comparativa

Inspeção feita, dados coletados, é hora de juntar todas as informações e fazer uma análise comparativa entre os imóveis semelhantes da região. Essas propriedades comparáveis ajudam a determinar um valor de referência.

Nesse caso, o desafio está justamente em obter precisão dos valores dos imóveis. Muitas vezes, a consulta é feita online, através de sites de aluguel e venda de imóveis, onde o preço nem sempre é o real. A falta desses dados dificulta a precisão da análise.



4 • Inspeção Física

Também é necessário analisar as condições do mercado imobiliário como oferta e demanda, tendências de valorização e tempo médio de venda de imóveis. Com base nas informações coletadas, é possível chegar a um valor estimado para o imóvel.

A análise tradicional de imóveis pode ter dificuldade em capturar variações em tempo real e fazer análises comparativas adequadas, especialmente quando se baseia em dados históricos ou tendências de mercado.

Entre os **fatores que influenciam na avaliação dos imóveis** podemos destacar:

- Localização do imóvel;
- Perfil dos moradores;
- Crescimento e desenvolvimento da região;
- Infraestrutura da área;
- Infraestrutura da área;
- Outros empreendimentos no local;
- Oferta e demanda da região.

5 • Elaboração do Relatório

Por fim, é hora de documentar todas as informações coletadas e o valor estimado em um relatório detalhado. É este o relatório que o seu banco precisará para tomar decisões informadas sobre o imóvel.

Embora os avaliadores sejam profissionais qualificados, é possível que haja erros, seja na coleta de dados, cálculos incorretos ou desconsideração de fatores importantes para a precificação. Por isso, contar com o apoio da tecnologia é útil para tornar a avaliação mais confiável e segura.



Avaliação automática

Enquanto a avaliação manual precisa ser feita em diversas etapas, a automática consegue poupar tempo e recursos e entregar dados precisos. O avaliador pode simplesmente preencher os campos com endereço, características e idade do imóvel e assim receber automaticamente o valor do imóvel com uma precisão muito maior.

Todo o processo, que antes demandava horas ou até dias, passa a ser feito de forma precisa em poucos minutos com o DataLand AVM. Isso porque há uso de inteligência artificial e data science que automatizam toda a coleta e processamento de dados de forma eficiente, ágil e precisa.



A ferramenta da DataLand avalia diversas camadas de dados urbanos, como mobilidade urbana, comunidades, alagamentos, serviços e comércios, lançamentos, perfil demográfico e perfil social da região. Dessa forma, a avaliação do imóvel é feita com base não só nos dados da propriedade em si, mas também do entorno, tornando-a mais precisa.

AVM significa Automated Valuation Model, que em português pode ser traduzido como Modelo de Avaliação Automatizada. É um modelo matemático utilizado para estimar o valor de mercado de um imóvel de forma automatizada, baseado em algoritmos e dados disponíveis.

Um software de AVM é projetado para analisar informações como do imóvel, além de dados comparativos de vendas recentes de imóveis semelhantes na região. Com base nessas informações, a ferramenta gera uma estimativa do valor de mercado do imóvel.



No Brasil, a avaliação automática ainda não é tão usada, mas a legislação já permite que seja utilizada para financiamento de imóveis até R\$1,5 milhão. Trata-se de uma ferramenta que proporciona ganho de tempo e maior precisão das informações.

Além disso, pode ser mais econômica em comparação com a avaliação manual, que envolve a contratação de um avaliador profissional ou empresas terceirizadas. Isso é especialmente benéfico em situações em que múltiplos imóveis precisam ser avaliados rapidamente.

Nos casos de transação de financiamento, a avaliação imobiliária é necessária para garantir que o valor do imóvel seja adequado e proporcional ao valor do empréstimo solicitado. Para lidar com as diversas avaliações, as instituições financeiras precisam contratar avaliadores.

Nos casos de transação de financiamento, a avaliação imobiliária é necessária para garantir que o valor do imóvel seja adequado e proporcional ao valor do empréstimo solicitado. Para lidar com as diversas avaliações, as instituições financeiras precisam contratar avaliadores.

No mais, podemos destacar algumas outras vantagens da avaliação automática com um software como a DataLand AVM, tais como:



Disponibilidade de dados

A ferramenta aproveita uma ampla gama de dados disponíveis, como informações públicas sobre transações imobiliárias, dados de mercado e características do imóvel. Isso permite que a avaliação automática seja baseada em informações atualizadas e relevantes.



Escalabilidade

A avaliação automática pode lidar com grandes volumes de avaliações simultaneamente, tornando-se uma solução escalável para bancos e empresas que precisam avaliar um grande número de imóveis de forma rápida e eficiente.



Objetividade:

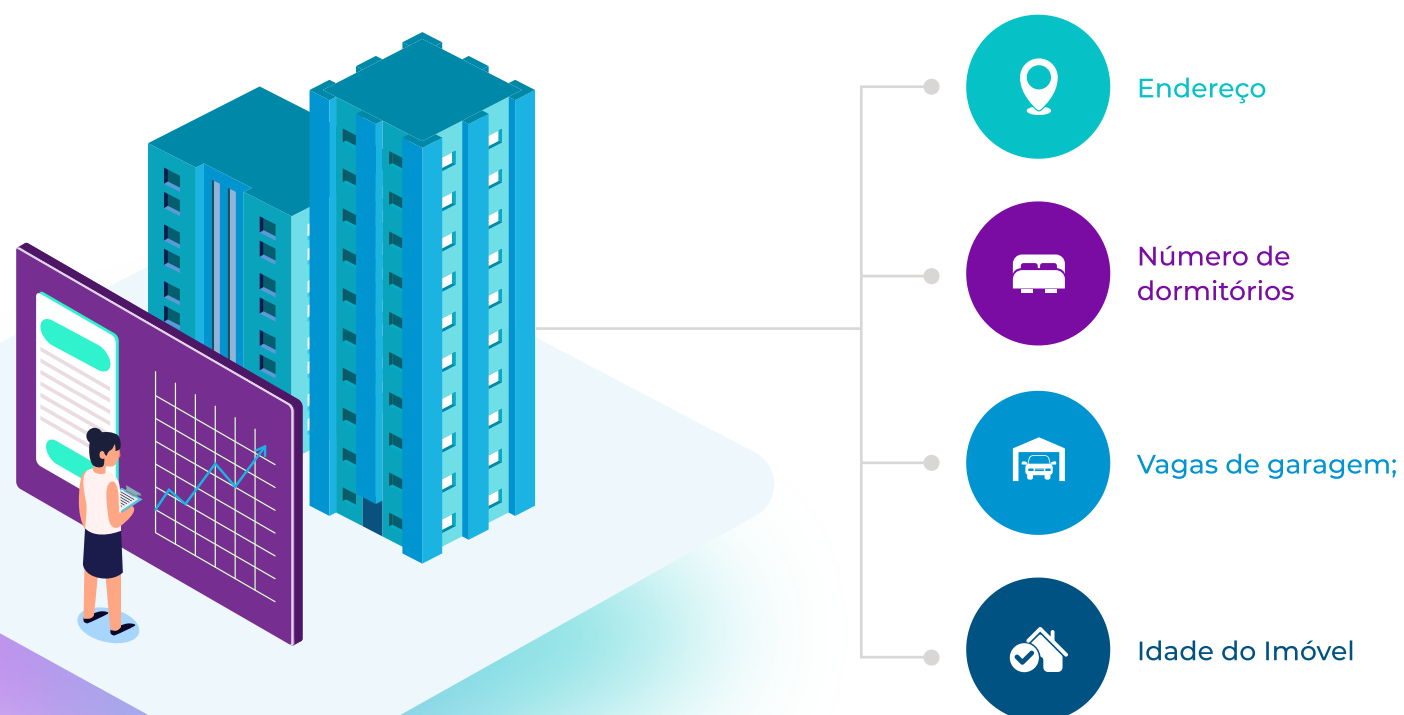
Os modelos de avaliação automatizada seguem algoritmos pré definidos e processam dados de forma imparcial, reduzindo a influência de viés humano e subjetividade, resultando em avaliações mais objetivas e consistentes.

É fundamental que as empresas que oferecem serviços de avaliação automática tenham conhecimento técnico e experiência na área, bem como utilizem bases de dados confiáveis e atualizadas.



Como a DataLand torna mais rápida e precisa a avaliação de imóveis

O DataLand AVM utiliza algoritmos e modelos de machine learning para processar grandes volumes de dados imobiliários de forma rápida e eficiente. Assim, para que você obtenha uma avaliação imobiliária é preciso inserir apenas 4 informações:



Em seguida, você terá acesso ao valor preciso do imóvel analisado em um tempo máximo de 3 minutos. Isso acontece porque a ferramenta cruza diversos dados, como matrícula e estoque na região, para fazer a análise e te entregar a informação necessária.

Como se não bastasse o fato de simplificar tantas etapas da avaliação manual, o DataLand AVM também gera um relatório completo com todos os dados usados na consulta e o resultado final da avaliação imobiliária. É um documento que serve perfeitamente para bancos ou empresas avaliadoras.

Além de ser mais precisa, a análise automática do AVM reduz muito o tempo necessário para a avaliação e, com isso, o banco consegue responder aos pedidos dos clientes com mais agilidade e gerenciar o alto volume de avaliações.

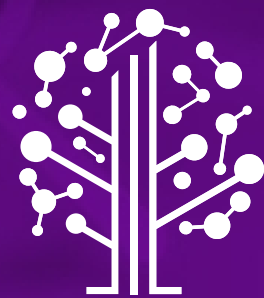
Pensando no trabalho realizado por um avaliador sênior, por exemplo, é possível que ele faça todo o processo manualmente em um tempo de 30 minutos para cada imóvel. Com o DataLand AVM esse tempo cai para, no máximo, 3 minutos.

O tempo gasto anteriormente para avaliar um único imóvel pode ser usado para avaliar 10 imóveis, facilitando a escalabilidade e proporcionando uma agilidade importante para todos os envolvidos na transação.

A DataLand é uma empresa focada em soluções para o mercado imobiliário, com amplo conhecimento e experiência na coleta, análise e processamento de dados. Todas as informações são adquiridas de fontes oficiais ou parcerias seguras e confiáveis.

Se você quer experimentar a plataforma e conhecer melhor as funcionalidades, agende uma conversa com um dos nossos especialistas e veja como otimizar suas avaliações imobiliárias com eficiência e agilidade.

[Fale aqui com um de nossos especialistas! ;\)](#)



DATALAND