

Checklist de auditoria de PTAM

Para conferir o seu laudo antes de assinar, com ou sem IA. IV ECAM · Norberto Sampa

Amostra

- ☐ Procurei duplicatas: o mesmo imóvel anunciado em mais de uma fonte.
- ☐ Todos os dados são contemporâneos à data de referência.
- ☐ Cada dado tem fonte identificada (COFECI 1.066, Anexo IV).
- ☐ Tipologia, zona e área são semelhantes às do avaliando.
- ☐ O avaliando tem algo que a amostra não tem (declive, padrão, zona)? Registre a decisão.

Fatores

- ☐ Cada fator tem fonte: entidade técnica ou estudo de mercado anexado.
- ☐ O ajuste acumulado de cada dado está na faixa admissível do grau declarado.
- ☐ O fator reduz a dispersão da amostra; se aumenta, não uso.
- ☐ Na regressão: no máximo um fator prévio (ex.: fonte/oferta).

Grau de fundamentação

- ☐ Por fatores: Grau III ≥ 12 dados; Grau II ≥ 5 ; Grau I ≥ 3 .
- ☐ Por regressão: Grau III $\geq 6 \cdot (k+1)$; Grau II $\geq 4 \cdot (k+1)$; Grau I $\geq 3 \cdot (k+1)$.
- ☐ Variável relevante ficou fora do modelo? Não extrapolo.

Estatística

- ☐ Média, desvio padrão amostral e saneamento calculados em código ou planilha, nunca "de cabeça".
- ☐ Intervalo de confiança com t de Student, não média ± 1 desvio.
- ☐ Nenhum número com padrão de preenchimento (ex.: ...234.567).

Depreciação

- ☐ Idade real e idade aparente, distintas e justificadas.
- ☐ Vida útil com fonte citada.
- ☐ Estado de conservação classificado por quem vistoriou.
- ☐ Coeficiente aplicado só sobre o valor depreciável, nunca sobre o terreno.

Texto e referências

- ☐ Normas citadas com a parte e a edição certas.
- ☐ Zoneamento com a nomenclatura vigente.
- ☐ Datas coerentes entre dados, vistoria e data de referência.

Blindagem

- ☐ Registre fonte, descartes e decisões de cada etapa.
- ☐ Anonimizei dados pessoais antes de usar IA.
- ☐ Guardo PTAM, declaração e selo por 5 anos.

Antes de delegar a um agente: 1. De onde vem o dado? 2. O que ele pode fazer sozinho? 3. Onde ele para e me consulta? 4. Como eu verifico o que ele fez? 5. Quem assina?

Referências: ABNT NBR 14653-2:2011 (confira na edição que você usa) e Resolução COFECI 1.066/2007. Material educativo; não substitui o julgamento técnico do avaliador responsável.