

The logo consists of a stylized letter 'V' formed by two overlapping, slanted rectangular shapes. The left shape is a light blue color, and the right shape is a slightly darker blue, creating a 3D effect.

REVISTA
ALOREM

CORPO EDITORIAL

EDITOR-CHEFE

Carlos Augusto Zilli, Prof. Me. Eng.

Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC), Florianópolis, SC, Brasil

CONSELHO EDITORIAL

Antônio Frederico V. Castelo Branco, Prof. Dr.

Instituto Federal de Educação do Piauí (UFPI), Teresina, PI, Brasil

Brício de Melo, Me. Eng.

Beta Place Engenharia de Avaliações, Brasília, DF, Brasil

Carlos Augusto Zilli, Prof. Me. Eng.

Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC), Florianópolis, SC, Brasil

Ianyqui Falcão Costa, Prof. Me. Eng.

Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Recife, PE, Brasil

Lutemberg de Araújo Florencio, Prof. Dr. Eng.

Faculdade Maurício de Nassau (UNINASSAU), Recife, PE, Brasil

Rubens Alves Dantas, Prof. Dr. Eng.

Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Recife, PE, Brasil

CORPO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Andersonn Magalhães de Oliveira, Prof. Me. Eng.

Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Recife, PE, Brasil

Antônio Augusto Ferreira de Oliveira, Me. Eng.

Secretaria de Finanças de Fortaleza (SEFIN), Fortaleza, CE, Brasil

Antônio Frederico V. Castelo Branco, Prof. Dr.

Instituto Federal de Educação do Piauí (UFPI), Teresina, PI, Brasil

Fernanda Kruger Tomaschewski, Prof. Dra.

Universidade Federal de Pelotas (UFPeI), Pelotas, RS, Brasil

Ianyqui Falcão Costa, Prof. Me. Eng.

Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Recife, PE, Brasil

Isabela Beck da Silva Giannakos, Prof. Ma. Eng.

Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS), Porto Alegre, RS, Brasil

Luiz Carlos dos Santos Borges, Me. Eng.
Justiça Federal em Pernambuco (JFPE), Recife, PE, Brasil

Luiz Fernando Palin Droubi, Me. Eng.
Secretaria de Patrimônio da União (SPU), Florianópolis, SC, Brasil

Lutemberg de Araújo Florencio, Prof. Dr. Eng.
Faculdade Maurício de Nassau (UNINASSAU), Recife, PE, Brasil

Marize Lechuga de Moraes Boranga, Ma. Eng.
Dominium Engenharia, Avaliações e Meio Ambiente, Campo Grande, MS, Brasil

Mauro de Souza Gomes, Me. Eng.
Instituto Urbanométrica, Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Norberto Hochheim, Prof. Dr. Eng.
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Florianópolis, SC, Brasil

Rubens Alves Dantas, Prof. Dr. Eng.
Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Recife, PE, Brasil

Sérgio Antão Paiva, Me. Eng.
CGM Consultoria e Projetos, Rio de Janeiro, RJ, Brasil

REVISORA DE TEXTO

Daiane de Souza Alves, Prof. Ma.
Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL), Tubarão, SC, Brasil

GESTOR DA PLATAFORMA OJS 3.0

Carlos Augusto Zilli, Prof. Me. Eng.
Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC), Florianópolis, SC, Brasil

Catálogo pela Sociedade Brasileira de
Engenharia de Avaliações – SOBREA

Revista Valorem [Recurso Eletrônico] / Sociedade Brasileira
de Engenharia de Avaliações.

n. 1 (jul. 2022) – Florianópolis: Publicação da SOBREA, 2022.
il.

Semestral
Inclui bibliografias
e-ISSN: 2764-8532

1. Engenharia de Avaliações. 2. Avaliação de Imóveis. I.
Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações. II. Título.

CDD 624

DOMINGOS DE SABOYA BARBOSA FILHO: UM POUCO DA SUA OBRA E HISTÓRIA

Domingos de Saboya Barbosa Filho, nasceu no dia 14 de dezembro de 1931, na cidade de Macaé, Rio de Janeiro. Foi casado com Lucy Clara, com quem teve três filhos: Domingos, Maria Clara e Swanee. Formado em Engenharia Civil pela Escola Nacional de Engenharia, em 1956, iniciou sua carreira na Shell como Assessor Industrial, em 1957, atingindo o cargo de Gerente de Vendas do Distrito do Rio Grande do Sul, onde residiu até 1962. No ano seguinte ingressou na PETROBRÁS e, em 1969, assumiu o comando do setor de projetos civis e arquitetura do Serviço de Engenharia e depois chefiou o setor de Perícias e Avaliações, até a sua aposentadoria. Foi, também, Diretor da Fundação Petrobrás de Seguridade Social.

Na área acadêmica fez especialização em Engenharia Econômica em 1963 e Mestrado em Análise Econômica na COPPE, em 1967. Em 1974 participou do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, com a apresentação de dois excelentes trabalhos, que foram um ponto de partida para a introdução da Metodologia Científica na Engenharia de Avaliações: Um na área de inferência estatística, denominado “Avaliação de terras conflagradas pelas fraldas urbanas” e o outro na área de Engenharia Econômica: “Avaliação de glebas sob a influência de áreas urbanizáveis”.

O trabalho “Avaliação de terras conflagradas pelas fraldas urbanas” traz um tratamento de dados por Regressão Linear utilizando modelos exponenciais, análise de variância, testes de hipóteses, correlações parciais, coeficientes de determinação, intervalos de confiança, modelos e demonstrações matriciais, realmente uma grande novidade para a nossa atividade na época. Pode-se considerar este trabalho como um marco para o desenvolvimento da Engenharia de Avaliações, por ser o primeiro publicado no Brasil com uso desta metodologia; por outro lado, o trabalho “Avaliação de glebas sob a influência de áreas urbanizáveis” foi fruto da sua dissertação de Mestrado na COPPE e também traz conceitos inovadores da aplicação da engenharia econômica na Engenharia de Avaliações, com a introdução do conceito de Eficiência Econômica e Utilidade e a utilização de Fluxos de Caixa com séries gradientes, tendo também desenvolvido um modelo para a avaliação de glebas pelo Método Involutivo, que é bastante utilizado até os dias atuais.

Além de sua atuação por muitos anos conduzindo a área de avaliações da Petrobrás, Domingos de Saboya liderou a introdução da estatística inferencial com o uso de regressão linear múltipla na avaliação de bens. Foi também um dos pioneiros na aplicação prática dessa técnica, com o uso dos novos recursos da microinformática, contribuindo para a sua extraordinária disseminação dentro da Engenharia de Avaliações, com o desenvolvimento do sistema REGRE.

Paralelamente, no âmbito da ABNT, procurou consolidar esses avanços dentro do processo normativo da avaliação de bens onde se destacou como um incansável batalhador em defesa do emprego da metodologia científica na atividade, tendo deixado as marcas de suas contribuições nas normas NB 502/NBR 5676 e no conjunto de normas NBR 14.653, de cujas reuniões participou ativamente, mesmo que para isso tivesse que se deslocar do Rio de Janeiro a São Paulo, muitas vezes dirigindo seu próprio carro.

Sempre atento a todos os avanços que pudessem ser incorporados com proveito na Engenharia de Avaliações, foi também um dos pioneiros e um grande entusiasta da utilização de técnicas de simulação de Monte Carlo em avaliações pelo método da capitalização da renda ou pelo método involutivo, com a utilização de aplicativos de análise de riscos.

Domingos de Saboya também foi responsável por ministrar inúmeros cursos, em instituições públicas e privadas, dentre elas o Banco do Brasil e Caixa, deixando em cada “porto” novos discípulos, dentre eles podemos destacar Bricio Melo e Sérgio Antão Paiva, bem como Gilson Andrade Lima, Jackson Guedes e Hamilton Cazes, seus chefiados na Petrobrás. Frisava sempre em suas aulas a necessidade permanente de estudar, ampliar e aprofundar os conhecimentos utilizados no exercício da Engenharia de Avaliações, nunca esquecendo de observar e diagnosticar o mercado, bem como a necessidade concomitante de preservar os padrões éticos na profissão, preocupação que o levou a propor na Parte 1 da NBR 14.653 uma seção exclusivamente dedicada ao assunto e que lá permanece até hoje.

O professor Saboya foi fonte de inspiração também para os seus três filhos, que seguiram o seu ofício, e para muitos profissionais, além dos já citados, como André Zeni, Frederico Castelo Branco, Gilson Andrade Lima, Luciano Brasileiro, Mauro Gomes, Rubens Dantas e Sérgio Alberto Pires e tantos outros, vários tendo ampliado seus conhecimentos em cursos de Mestrado e Doutorado, com uso da metodologia por ele difundida e aplicada na Engenharia de Avaliações e continuam transmitindo o legado por ele deixado. Pode-se dizer que ele foi o pai da metodologia científica aplicada na nossa atividade profissional.

Em 2005, Domingos Saboya, Sérgio Antão, André Zeni e Rubens Dantas, que ele chamava de os “Quatro Mosqueteiros”, tiveram a ideia de criar uma sociedade voltada para aplicação da metodologia científica na Engenharia de Avaliações. Saboya inicialmente sugeriu o nome de Colégio Brasileiro de Engenharia de Avaliações. Mas depois de muitas reuniões, uma delas realizada em um restaurante de São Paulo, finalmente ficou decidido o nome de “Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações”, SOBREA, fundada em Recife no dia 13 de maio de 2005. O professor Saboya foi o primeiro presidente da SOBREA, permanecendo no cargo por três mandatos, até 2011, tendo em seguida recebido o cargo de Presidente Honorário. Na sua gestão promoveu quatro simpósios, o primeiro em Porto Alegre, e um Congresso em Brasília.

O professor Saboya encontrou enorme resistência para a disseminação do uso de modelos de regressão entre os profissionais que tinham a cultura do uso dos fatores de homogeneização. Contudo, dois grandes nomes da Engenharia de Avaliações de São Paulo, Joaquim da Rocha Medeiros e Fernando Guilherme Martins aderiram a sua ideia e receberam treinamentos para implementação da metodologia em seus escritórios. Já o Rio Grande do Sul foi o primeiro estado brasileiro a implementar a Metodologia Científica nas avaliações, graças ao professor André Maciel Zeni, que já havia recebido os ensinamentos do Mestre desde 1978, quando participou de um dos seus cursos avançados e repassou os conhecimentos adquiridos em seus cursos e trabalhos desenvolvidos por sua empresa.

Zeni também relata que ficou maravilhado com o conteúdo transmitido no curso, tendo constatado que não havia outro profissional que pudesse lhe dar a contribuição que o Professor Saboya havia transmitido. Em 1979, encontrou novamente com ele, em São Paulo, quando foi o relator da Comissão de Estudos de Matemática Financeira e Estatística no XI Congresso Panamericano de Avaliações. Na ocasião, o Mestre lhe enviou um bilhete, no qual dizia ver nele um futuro profissional do uso da metodologia científica na Engenharia de Avaliações, recomendando que consultasse os livros de “Métodos Econométricos” de Johnston - 1977 e “Econometria” de Wonnacott – 1978. A partir de então, Zeni trilhou o caminho profissional inspirado pelos exemplos do Professor Saboya, dedicando-se especialmente à Engenharia Econômica e trazendo-a para a Engenharia de Avaliações.

Para se ter uma ideia, de quão estudioso e questionador era o Professor Saboya, em 1998 no Encontro da ABDE – Associação Brasileira de Bancos de Desenvolvimento, em Aracaju, que era coordenado por Zeni, foi por ele nos mostrado, para nossa surpresa, que a função polinomial em modelos de regressão poderia produzir pontos de máximos e mínimos, gerando valores totais decrescentes com a área, tendo, para isso, realizado demonstração utilizando derivadas parciais. Isto fez com que fossem ampliados os conceitos e cuidados na modelagem, com inclusão desses preceitos nas normas da ABNT.

Nosso querido e eterno professor e mestre, Domingos de Saboya faleceu no último dia 30 de junho de 2022, aos 90 anos, na cidade do Rio de Janeiro, deixando para todos nós um grande legado: será sempre uma fonte de inspiração para todos aqueles que defendem a utilização da metodologia científica na Engenharia de Avaliações.

A “Lenda Viva”, como era chamado, continuará sempre nos nossos corações e pensamentos, pela oportunidade que nos deu de conhecê-lo e de receber dele tantos ensinamentos, orientações e carinho.

André Maciel Zeni, Rubens Aves Dantas, Sérgio Antão Paiva

“Os três mosqueteiros”

BOA LEITURA!