



SOBRE ATRIBUIÇÃO NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e CONFEA Conselho Federal de Engenharia e Agronomia conjuntamente moveram ação declaratória com o propósito de anular a resolução 957 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis que concedia atribuição a corretores de imóveis para elaborar avaliações imobiliárias. Resumidamente, os argumentos apresentados para fundamentar o pleito foram:

- Segundo a Lei 5194/66¹ e a resolução 345/90 do CONFEA, a atividade é privativa de engenheiros e arquitetos.
- Deficiência técnica na formação dos corretores de imóveis.
- Disposições do CPC.

O juízo de primeiro grau julgou a ação improcedente sob o fundamento de que há uma farta **jurisprudência reconhecendo a prerrogativa de corretores de imóveis para realizar avaliações** imobiliárias e também por considerar que **avaliação de bens imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura e agronomia.**

Em apelação encaminhada à 7ª Turma do TRF da 1ª Região, foi ainda argumentado que a resolução COFECI:

- Inova a ordem jurídica extrapolando os contornos da Lei 6530/78².
- Usurpa atribuição privativa de engenheiros e arquitetos.
- Possibilita que laudos sejam feitos por profissionais não qualificados, o que contraria o CPC.
- Transcende o campo da mera regulamentação.
- **A lei concede ao corretor a prerrogativa de apenas opinar.**

A Turma, por maioria de dois votos a favor e um voto contra, negou provimento pelas seguintes razões que fundamentaram o voto do relator:

- Segundo exposto no voto do relator: "**opinar** quanto à comercialização imobiliária **inclui** a elaboração do **Parecer de Avaliação Mercadológica** descrito na resolução combatida".

¹ Regulamenta o exercício das profissões de engenharia, arquitetura e agronomia.

² Regulamenta o exercício da profissão de corretor de imóveis.



- As atividades elencadas no artigo 3º da Resolução³ não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia.
- O objetivo da resolução é padronizar e dar segurança ao mercado imobiliário, o que está em harmonia com a Lei 6530/79.
- A jurisprudência já consolidou no sentido de admitir que a avaliação de um imóvel possa ser feita também por corretores imobiliários.
- A Lei 5194/66 não excluiu a possibilidade de trabalhos avaliatórios serem realizados também por outros profissionais.
- Proposta (rechaçada) de tornar privativas de corretores de imóveis as avaliações judiciais⁴ indica que existe o entendimento de a atividade não é privativa de engenheiros e arquitetos.

O voto discordante foi apoiado nas seguintes razões:

- A lei que regulamenta a atividade do corretor não previa (permitia) a elaboração de parecer técnico: opinar é uma coisa e emitir parecer técnico é outra.
- A elaboração de um parecer envolve análise da qualidade do material empregado, a categoria e o padrão da construção.
- Avaliações judiciais envolvendo indenizações têm natureza científica.

Recurso especial encaminhado pelo CONFEA/IBAPE ao STJ não foi aceito, esclarecendo que esmiuçar fatos para avaliar quais seriam os conhecimentos técnicos para avaliar imóveis deveriam ter sido apresentados em instâncias inferiores, e não no STJ, conforme sua Súmula 7.

³ Identificação do solicitante; objetivo do parecer; identificação do imóvel, indicação da metodologia utilizada, valor resultante e data de referência, identificação do e currículo do corretor.

⁴ Proposta feita na Câmara Federal pelo Deputado e Ex-Magistrado Flávio Dino.



Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
Entidade Federativa Nacional

Filiado a: UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuacion
IVSC International Valuation Standards Committee

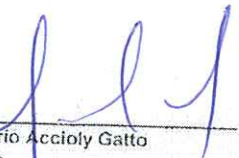
- A análise de tudo quanto exposto e também de manifestações feitas por dirigentes de entidades que congregam corretores de imóveis permitem concluir que:
- O entendimento da Justiça é de que as avaliações feitas pelos corretores são equivalentes à emissão de opiniões e que o parecer mercadológico é apenas uma forma de uniformizar sua apresentação.
- Os corretores não se propõem a fazer avaliações em conformidade com os requisitos da norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos Gerais, Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 3 Imóveis Rurais). Esse entendimento decorre dos requisitos
- indicados na própria resolução do COFECI que abrangem apenas uma parte do que está previsto na norma da ABNT.
- Logo, pode-se concluir que o COFECI pode regulamentar a emissão do PTAM – Parecer Tecnológico de Avaliação Imobiliária pelos corretores.
- Por outro lado, a norma ABNT NBR14653 não admite que as avaliações técnicas sejam feitas por meio de pareceres mas as apenas e tão somente por meio de laudos, que devem ser fundamentados, e cujos requisitos extrapolam, em muito, o que está relacionado na resolução do COFECI guerreada.
- As avaliações técnicas fundamentadas não estão, portanto, abrangidas pela resolução do COFECI e, por consequência, pelo que foi julgado nesta demanda.



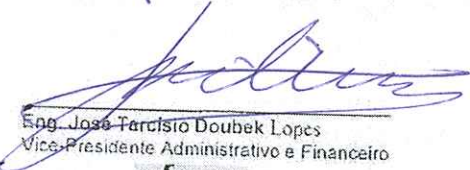
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
Entidade Federativa Nacional

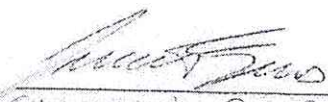
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia

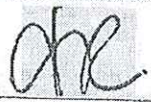
São Paulo, 19 de fevereiro de 2013.



Eng. Osório Accioly Gatto
Presidente

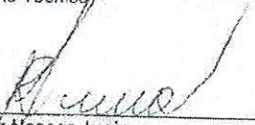
Apoio Institucional

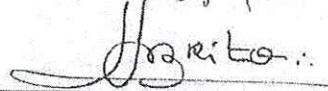

Eng. José Tarcísio Doubek Lopes
Vice-Presidente Administrativo e Financeiro

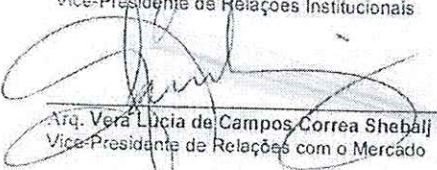

Gumerindo F. da Silva
Assoc. Bras. Eng. Alimentos

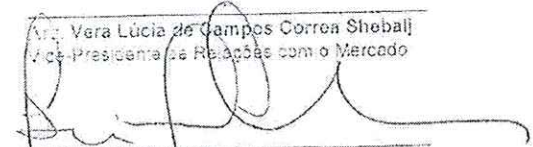

Eng. Frederico Correia Lima Coelho
Vice-Presidente Técnico

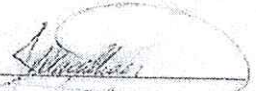

JANA LOUI MARTINS
Assoc. Bras. Eng. Sanitária e Ambiental

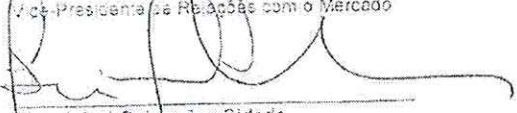

Eng. Radegaz Nasser Junior
Vice-Presidente de Relações Institucionais

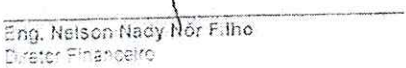

JORGE NEI BRITO
FENEMI - Federação Nacional de Eng. Mecânica e Indústria
Ricardo Nascimento
CONTRAE


Arq. Vera Lúcia de Campos Correa Shebálj
Vice-Presidente de Relações com o Mercado


Arq. Vera Lúcia de Campos Correa Shebálj
Vice-Presidente de Relações com o Mercado


J. J. de Menezes
VICE-PRESIDENTE DA SBEF


Eng. Arival Guimarães Cidade
Vice-Presidente de Comunicação e
Valorização Profissional

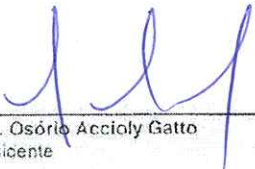

Eng. Nelson Nady Nôr Filho
Diretor Financeiro



Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
Entidade Federativa Nacional

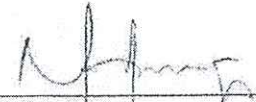
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia e Arquitetura
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia e Arquitetura

São Paulo, 19 de fevereiro de 2013.



Eng. Osório Accioly Gatto
Presidente

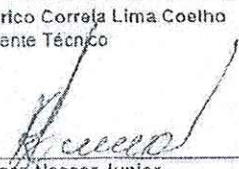
Apoio Institucional

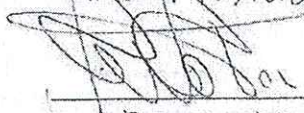
Eng. José Tarcísio Doubek Lopes
Vice-Presidente Administrativo e Financeiro

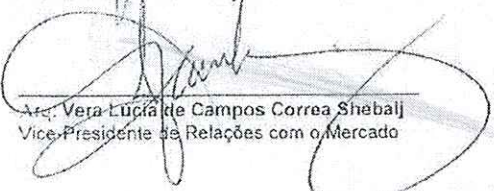

PRESIDENTE CREA-BA



Eng. Frederico Correia Lima Coelho
Vice-Presidente Técnico

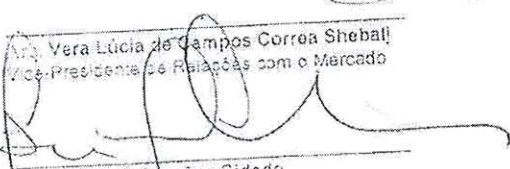

PRESIDENTE IREPE-AP
VICE PRESIDENTE CREA-AP

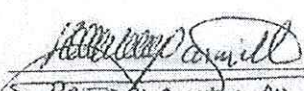

Eng. Radeqaz Nasser Junior
Vice-Presidente de Relações Institucionais


PRESIDENTE CREA-AL

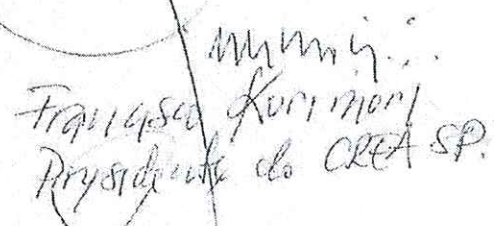

Eng. Vera Lúcia de Campos Correa Shebalj
Vice-Presidente de Relações com o Mercado

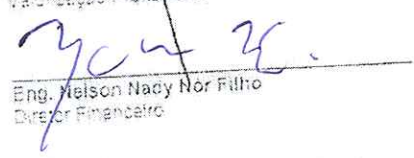

CARLOS ALBERTO DA COSTA
PRESIDENTE CREA-SC

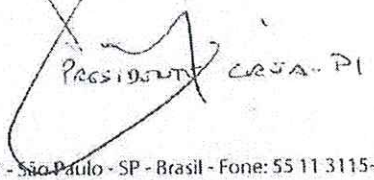

Eng. Vera Lúcia de Campos Correa Shebalj
Vice-Presidente de Relações com o Mercado


PRESIDENTE DO CREA-ES

Eng. Arival Guimarães Cidade
Vice-Presidente de Comunicação e
Marketing Profissional


Francisco Kurimori
Presidente do CREA-SP


Eng. Nelson Nady Nor Filho
Diretor Financeiro


PRESIDENTE CREA-PI


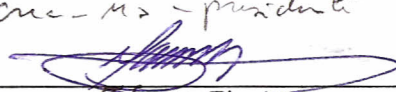


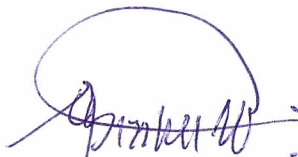
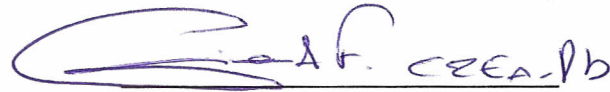
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

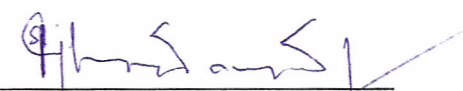
Entidade Federativa Nacional

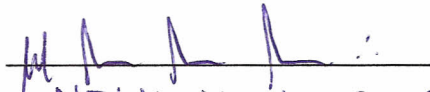
Filiado a: UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
IVSC International Valuation Standards Committee

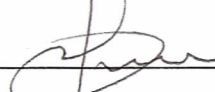
Apoio Institucional



Engenheiro Civil Jany
de Carvalho e Castro
CREA-MA - presidente

Telamon Firmino
Eng. Civil
CREA-AM 4933

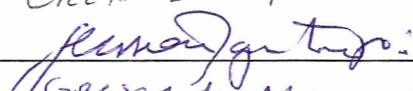

AMARILDO UCHOA PINHEIRO
CREA-AC

A.F. CREA-PB

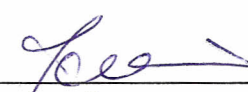


Juarez Silveira Samaniego
CREA-MT - presidente

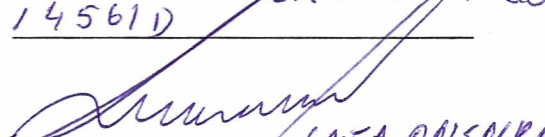

NELIO ALENCAR CREA-RO


JORGE ROBERTO SILVEIRA
CREA-SE - PRESIDENTE

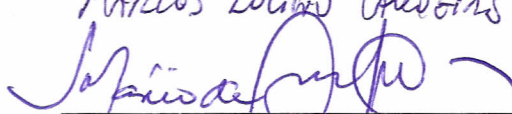

Victor E. Bessa Pinto - CREA-CE

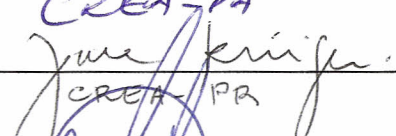

Gerson de ALMEIDA
TAGUATUBA - CREA-GO
145611

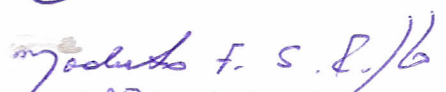

Flávio Ogerstein de Sousa




CREA OLSOIRA
MARCOS LUCIO CAVOSINS

ANTONIO CARLOS ALBEIRO
CREA-PA


CREA-PE - PRESID.



Juarez Pinheiro
CREA-PR


ROBERTO F. S. P. CASTRO
CREA-RN - PRES.

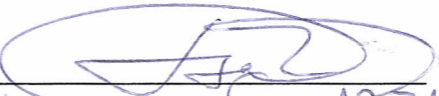

ROBERTA M. P. CASTRO
CREA-TO



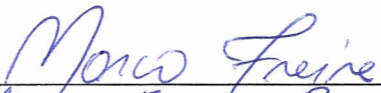
Apoio Institucional




JORGE ATTI - CESA
EISENBE



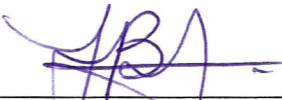
LUZ MITUSKI SATO - ABENC.




MARCO FREIRE RAMOS
FAEMI




FLORENTINO CAV



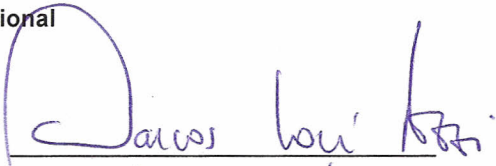
ABETI
Valmor Rietz
ABETI



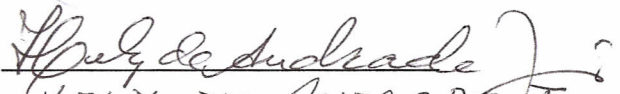
SIBETA



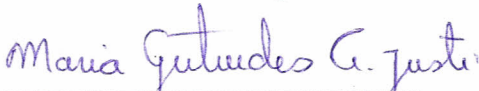
FEBRAC



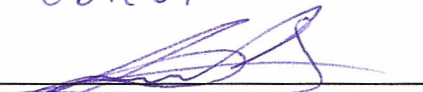
MARCOS JOSÉ TOZZI
ABENGE



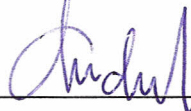
HELÝ DE ANDRADE JUNIOR
ABEQ




MARIA GETRÚDES ARAÚJO JUSTO SILVA
SBTEL




LUIZ DIAS - FENTON



SENGE-MA



INSTITUTO DE ENGENHARIA



ABREAS ASSOC. BRASILEIRA
DE EDUCAÇÃO AGRÍCOLA SUPERIOR