



## **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 5194/66<sup>1</sup> 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 6530/78<sup>2</sup>.
- 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".

<sup>1</sup> Regulamenta o exercício das profissões de engenharia, arquitetura e agronomia.

<sup>2</sup> Regulamenta o exercício da profissão de corretor de imóveis.



- As atividades elencadas no artigo 3º da Resolução<sup>3</sup> 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 judiciais<sup>4</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

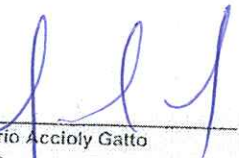




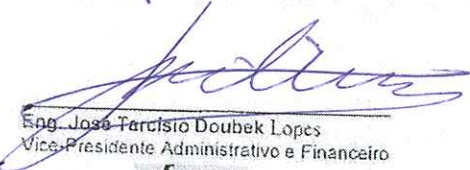
**Instituto Brasileiro**  
de Avaliações e Perícias de Engenharia  
Entidade Federativa Nacional

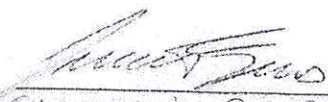
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia  
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia

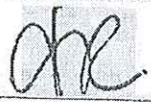
São Paulo, 19 de fevereiro de 2013.


  
Eng. Osório Accioly Gatto  
Presidente

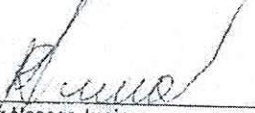
Apoio Institucional

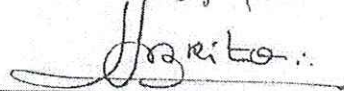
  
Eng. José Tarcísio Doubek Lopes  
Vice-Presidente Administrativo e Financeiro

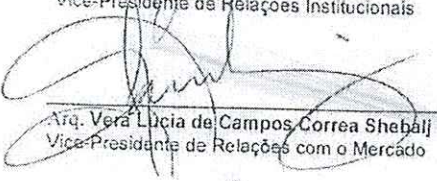
  
Gumerindo F. da Silva  
Assoc. Bras. Eng. Alimentos

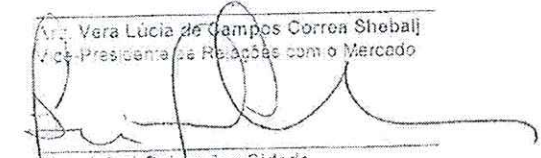
  
Eng. Frederico Correia Lima Coelho  
Vice-Presidente Técnico

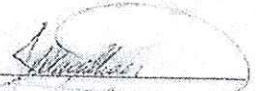
  
JANA LOBI MARTINS  
Assoc. Bras. Eng. Sanitária e Ambiental

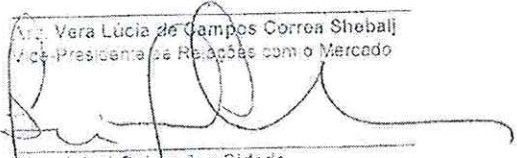
  
Eng. Radegaz Nasser Junior  
Vice-Presidente de Relações Institucionais

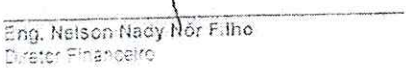
  
JORGE NEI BRITO  
FENEMI - Federação Nacional de Eng. Mecânica e Indústria  
Ricardo Nascimento  
CONTRAE

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

  
Arq. Vera Lúcia de Campos Correa Shebalj  
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

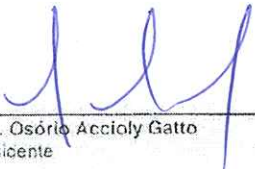
  
Eng. Nelson Nady Nôr Filho  
Diretor Financeiro



**Instituto Brasileiro**  
de Avaliações e Perícias de Engenharia  
Entidade Federativa Nacional

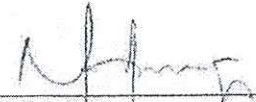
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia  
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores de Engenharia

São Paulo, 19 de fevereiro de 2013.

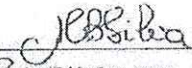
  
Eng. Osório Accioly Gatto  
Presidente

Apoio Institucional

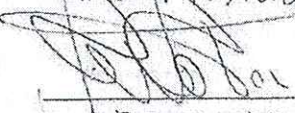
Eng. José Tarcísio Doubek Lopes  
Vice-Presidente Administrativo e Financeiro

  
PRESIDENTE CREA-BA


  
Eng. Frederico Correia Lima Coelho  
Vice-Presidente Técnico

  
PRESIDENTE IREPE-AP  
VICE PRESIDENTE CREA-AP

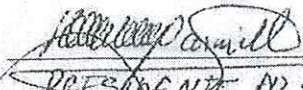
Eng. Radeqaz Nasser Junior  
Vice-Presidente de Relações Institucionais

  
PRESIDENTE CREA-AL

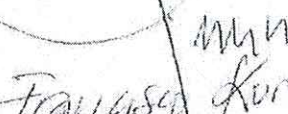
Eng. Vera Lúcia de Campos Correa Shebalj  
Vice-Presidente de Relações com o Mercado

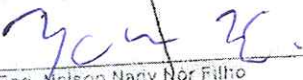
  
CARLOS ALBERTO DA COSTA  
PRESIDENTE CREA-SC

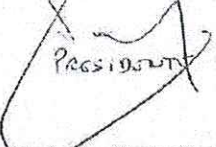
Eng. Vera Lúcia de Campos Correa Shebalj  
Vice-Presidente de Relações com o Mercado

  
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


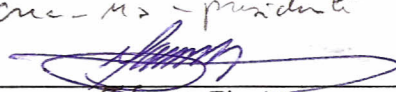


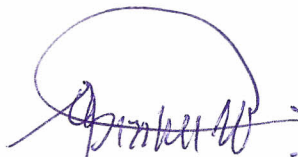
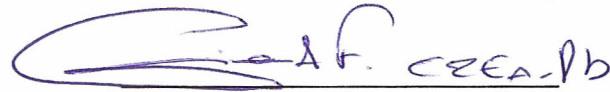
# Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

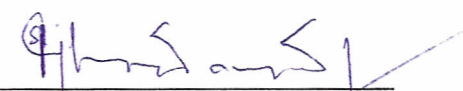
Entidade Federativa Nacional

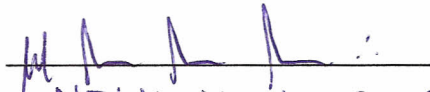
Filiado a: UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación  
IVSC International Valuation Standards Committee

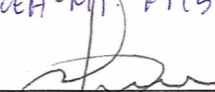
## Apoio Institucional


  
Engenheiro Civil Jany  
de Carvalho e Castro  
CREA-MG - presidente  
  
Telamon Firmino  
Eng. Civil  
CREA-AM 4933

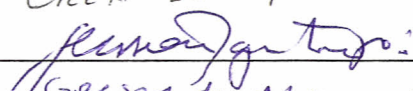
  
AMARILDO UCHOA PINHEIRO  
CREA-AC  
  
A.F. CREA-PB

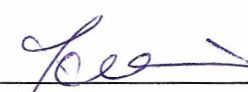

  
Juarez Silveira Samaniego  
CREA-MT Presidente

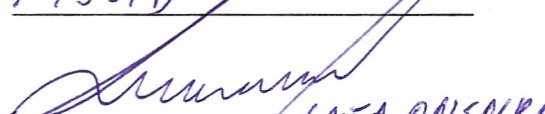
  
NELIO ALENCAR CREA-RJ

  
JORGE ROBERTO SILVEIRA  
CREA-SE PRESIDENTE

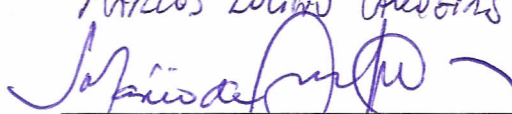
  
Victor E. B. Pinto - CREA-CE

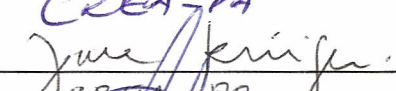
  
Gerson de ALMEIDA  
TAGUATUBA - CREA-GO  
145611


  
Flávio Ogerstein de Sousa  


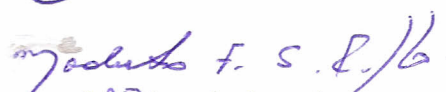
  
CREA OLSOIRA  
MARCOS LUCIO CAVOSINS

ANTONIO CARLOS ALBEIRO  
CREA-PA

  
CREA-PE - PRESID.

  
Juarez Pinheiro  
CREA-PR


  
ROBERTA M.P. CASTRO  
CREA-TO


  
Rodolfo F. S. B.  
CREA-RN - PRES.

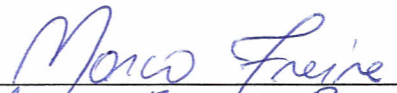





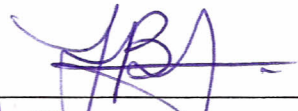
Apoio Institucional


  
JORGE ATTI - CESA  
EISENBE

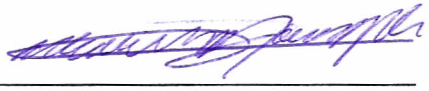
  
LUZ MITUSKI SATO - ABENC.

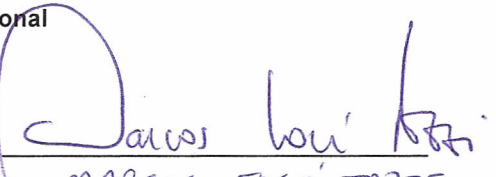
  
MARCO FREIRE RAMOS  
FAEMI

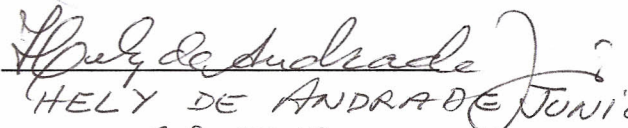
  
FLORENTINO CAV

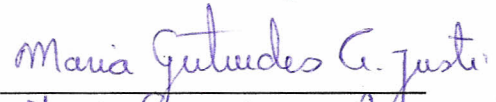
  
ABETI  
Valmor Rietz

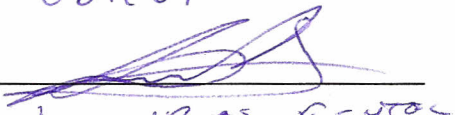
  
ABETI  
SIBETA

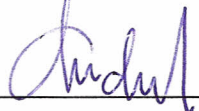
  
FEBRAC


  
MARCOS JOSÉ TOZZI  
ABENGE


  
HELÝ DE ANDRADE JUNIOR  
ABER

  
MARIA GETRÚDES ARAÚJO JUSTI SILVA  
SBTEL

  
LUIZ DIAS - FENTON

  
SENGEMA

  
SOMBES  
INSTITUTO DE ENGENHARIA

  
ABREAS ASSOC. BRASILEIRA  
DE EDUCAÇÃO AGRÍCOLA SUPERIOR