



## Boletim Técnico Btec - 2020/008

Ética

Autor: Eduardo Vaz de Mello

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV<sup>1</sup> – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC<sup>2</sup> Conselho Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

Os **BTec - Boletins Técnicos** têm por finalidade apresentar temas de alta relevância para as Avaliações e Perícias de Engenharia, sempre elaborados por autores que são referências nos assuntos.

Os boletins representam portanto a visão dos autores sobre o assunto, não se constituindo como um Estudo ou uma norma do IBAPE.

---

1. Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

2. International Valuation Standards Council.



## 1. PREFÁCIO

Desde cedo fui criado em ambiente de bastante austeridade. Meus pais trabalhavam duro e apesar das adversidades nunca se descuidaram de educar os filhos ressaltando sempre a importância do caráter acima de qualquer circunstância. Lembro-me de uma frase de minha mãe que ilustra essas minhas memórias: “Pode estar rasgada, mas tem que estar limpa” dizia ela, fazendo analogia à figura abstrata de uma peça qualquer do vestuário.

Ao longo da vida, portanto, preservar os ensinamentos de berço sempre me pareceu natural. Ao me formar em engenharia civil tive a honra de fazer, em nome de meus colegas, o juramento ético, e uma citação que sempre honrei: “Considerar a profissão como alto título honorífico, utilizando ciência e consciência.”

Anos após, ocorreu a aproximação com o IBAPE, que além de enriquecer o meu saber me proporcionou também o convívio com os colegas peritos que diligentemente, de forma altruísta, dirigiam as entidades e, com enorme prazer, passei a ser mais um abnegado.

Coube-me há tempos a responsabilidade de coordenar um excelente grupo de colegas peritos para delinear as ações visando a elaboração de um documento que, inspirado nesse “esprit de corps”, fornecesse os paradigmas do comportamento ético profissional dos peritos engenheiros e arquitetos associados ao IBAPE.

Nesse momento atual, tenho a honra de atender à solicitação do ilustre colega e amigo, presidente do IBAPE-MG, eng. Eduardo Vaz de Mello, para prefaciá-lo seu excelente artigo sobre o “Código de Conduta Ética e um exemplo em avaliações” elaborado para este Boletim Técnico do IBAPE Nacional.

Oportuno e objetivo, o inteligente - e real - artigo, retrata de forma incontestável os riscos da aceitação para a elaboração de laudo técnico por pessoa não qualificada – e não apenas os profissionais, associados ou não ao IBAPE, mas todos aqueles que não possuem o devido conhecimento e prática em trabalhos de avaliações e perícias de engenharia – e, ressalta, da necessidade de expertise muito além do aspecto formal da atribuição dada pelos respectivos conselhos.



Aborda ainda o excelente artigo, também oportunamente, a necessidade da interação técnica entre os profissionais envolvidos em trabalhos periciais judiciais – perito nomeado pelo juízo e assistentes técnicos – à citação em que “A convergência de opiniões entre os técnicos, resultado de um debate técnico de elevado nível, é preferível a extensos Pareceres Técnicos que ao final deixam mais dúvidas ao Juiz do que antes da perícia”.

Recomendo a atenta leitura do trabalho e a reflexão de seu contexto frente ao preconizado no Código de Conduta Ética do IBAPE, lembrando que o trabalho pericial é de livre exercício para os profissionais devidamente qualificados, e que a segurança de seu exercício é de interesse coletivo.

Engº Civil Elcio Avelar Maia  
**Ex-presidente do IBAPE Nacional**

## 2. O CÓDIGO DE CONDUTA ÉTICA – IBAPE

Em 13 de março de 2020 foi aprovado na Assembleia Geral do IBAPE Nacional, o “Código de Conduta Ética”, publicação de leitura obrigatória para todos os Associados.

Em sua Introdução destacamos um trecho da mensagem do Relator<sup>3</sup> deste magnífico instrumento:

“Este Código de Conduta Ética (“Código” ou “Código de Ética”) tem por objetivo apresentar nossas regras de conduta como Peritos, ressaltando, todavia, em prévio entendimento que no entremeio de nossas atividades como formadores de opinião nosso compromisso com transparência e ética vai muito além do que pode ser registrado em papéis e manuais”.



Mediante exemplo prático, será demonstrada a importância da obediência ao Código de Conduta Ética publicado pelo IBAPE.

## 3. O CÓDIGO DE CONDUTA ÉTICA E UM EXEMPLO EM AVALIAÇÕES

Avaliação de imóveis é um trabalho que exige conhecimento, experiência e **ética**. Não basta informar o valor, é necessário explicar e justificar as metodologias empregadas e os resultados obtidos. Assim, só o conhecimento, junto à experiência e à **ética**, permitem exercer tão importante atribuição técnica. A norma ABNT NBR 14.653-1 (2019) determina procedimentos e requisitos gerais a serem adotados para avaliação de bens, mas não define o tratamento para situações particulares, como, por exemplo, imóveis invadidos ou em zona de expansão urbana.

3. Relator: Eng. Elcio Avelar Maia, Ex-Presidente do IBAPE-MG e do IBAPE NACIONAL



A variação de metodologias que podem ser empregadas na avaliação de um mesmo imóvel, exige experiência para identificar a opção adequada para cada fração da área a ser avaliada. São apresentadas, como exemplo, avaliações de um imóvel com características atípicas, sendo os resultados obtidos comparados com as avaliações deste mesmo imóvel, porém sem identificar e considerar suas particularidades. A significativa discrepância observada nos resultados obtidos para as avaliações comprova a importância e a necessidade de que a avaliação de imóveis seja uma atribuição específica para engenheiros e arquitetos que possuam experiência e qualificação para a sua realização. A obediência ao Código de Conduta Ética do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, complementa e pode evitar a apresentação de laudos equivocados em perícias judiciais, por exemplo.

#### **4. A RESPONSABILIDADE DO TRABALHO PERICIAL E O CÓDIGO DE CONDUTA ÉTICA – IBAPE**

A responsabilidade da avaliação de bens é muito grande, podendo interferir em decisões judiciais, garantias para financiamento, etc.

No caso de Desapropriações, por exemplo, a discussão fica limitada ao valor do imóvel, às vezes patrimônio único de uma família, mas que também envolve a administração de recursos públicos para indenização, portanto, a avaliação deve ser rigorosamente correta, evitando qualquer possibilidade de prejuízos às partes.

O expropriado deve ter a certeza de que recebeu a justa indenização e o gestor público a tranquilidade de que aplicou corretamente os recursos sob a sua responsabilidade.

Em alguns casos, o objeto em avaliação apresenta particularidades, tais como ocupações irregulares, inserção em área de preservação ambiental, servidão e existência de benfeitorias específicas, que podem ser ignoradas por um profissional com atribuições técnicas, com bom conhecimento das Normas Técnicas, mas carente de experiência. Tais particularidades devem ser cuidadosamente estudadas, visando a correta escolha da metodologia a ser adotada, momento em que a experiência profissional do avaliador deve complementar o conhecimento teórico.

O exemplo ora apresentado envolve uma perícia judicial deferida com o objetivo de determinar o valor de um imóvel inserido em Decreto de Desapropriação.



A significativa discrepância observada nos resultados obtidos para as avaliações comprova a importância do trabalho conjunto entre o Perito nomeado pelo Juiz e os Assistentes Técnicos indicados pelas partes. O debate prévio entre os técnicos envolvidos evita uma desagradável revisão do trabalho pelo Perito Oficial, já com o Laudo juntado aos autos. Um pequeno reparo no valor obtido por parte do Perito Oficial durante a fase de esclarecimentos não caracteriza comprometimento quanto a sua capacidade técnica. Entretanto uma revisão significativa, conforme será demonstrado neste exemplo, motivada pelo Parecer Técnico de um dos Assistentes indicados por uma das partes, é um constrangimento para o Perito, pois pode caracterizar um erro crasso, deixando o Juiz inseguro, mesmo após a revisão, o que pode levá-lo à decisão por uma segunda perícia, retardando o andamento do feito.

Diante do exposto, a escolha do exemplo foi motivada pela necessidade de demonstrar a importância, nas avaliações de bens, da complementação do conhecimento teórico com a experiência, **observando sempre o Código de Conduta Ética do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.**

Uma avaliação equivocada, realizada por profissional habilitado e conhecedor das Normas Técnicas, mas sem experiência, pode ser evitada com a observância ao Código de Conduta Ética do IBAPE.

No Brasil, a atividade de avaliação de bens é orientada por uma série composta por sete partes da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, que contém, entre outras providências, os esclarecimentos e orientações a respeito das metodologias admissíveis e aplicáveis para identificação do valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos.

A respeito deste procedimento, a ABNT NBR 14.653-1 (2019) cita, em seu item 7.1.1:

*A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor ABNT NBR 14.653-1 (2019).*

Ainda, é importante destacar o item 7.1.2, que trata das situações atípicas que podem ocorrer na avaliação de imóveis:

*Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.*  
ABNT NBR 14.653-1 (2019).

Ainda que a norma brasileira apresente conceitos e diretrizes metodológicas, não são raros os casos de avaliação de imóveis com apresentação de valores incondizentes com as suas características e com os mercados nos quais estão inseridos, carentes inclusive de explicações e justificativas quanto ao resultado obtido. Na maioria das vezes este fato acontece devido à falta de qualificação, de conhecimento técnico e de experiência de muitos profissionais que não se apresentam aptos a realizar tal procedimento.

A reportagem “Avaliação de Imóveis”, da Revista Construção Mercado (EDITORA PINI, 2008), discute a capacidade de diferentes profissionais para avaliação de imóveis. Sobre as metodologias adotadas, destaca-se o que é discutido e defendido pelo perito e consultor Paulo Grandiski:

*“(...) limitar a avaliação de imóveis ao método comparativo direto, que depende de uma quantidade grande de elementos comparáveis no mercado, é um aspecto crítico da Resolução 1.066. Tanto que a NBR 14.653 - Avaliação de Bens apresenta, além da comparação direta, outros métodos avaliatórios, com destaque para o tratamento científico, que se apoia principalmente na técnica da inferência estatística. “Esse método requer profundos conhecimentos de estatística para sua correta utilização e não está acessível a profissionais sem formação técnica adequada”, salienta Grandiski, que considera ineficientes os cursos de gestão imobiliária reconhecidos pelo Cofeci com carga horária mínima de 24 horas-aula para capacitação de corretores para avaliação imobiliária” (EDITORA PINI, 2008).*

A escolha das alternativas técnicas que possam ser adotadas para avaliação de imóveis atípicos exige experiência do Engenheiro Avaliador em complemento ao conhecimento teórico.

## 5. A PROVA PERICIAL E O PERITO AUXILIAR DA JUSTIÇA

De acordo com MAIA NETO (2015) a prova pericial ocorre todas as vezes em que o juiz não for suficientemente apto para realizar a verificação dos fatos, seja pela ausência de conhecimentos técnicos ou pela impossibilidade de colher os dados necessários, quando o trabalho será realizado por profissionais especializados na matéria, por meio de perícia.

Como definição, perícia é uma prova admitida no processo, destinada a levar ao juiz elementos relativos a fatos que careçam de conhecimentos técnicos.

Para a realização da perícia surge a figura do perito, que na concepção jurídica é um órgão auxiliar da administração da justiça, que assessora o juiz na formação de seu convencimento técnico ou científico. Por oportuno, segundo Vendrame (1997), apud Veronesi (2004):

*“O perito é indivíduo de confiança do juiz, sendo até denominado de olhos e os ouvidos do juiz”, figurando como auxiliar da justiça [...], deve reunir os conhecimentos técnicos e científicos [...]. É justamente por isso que o perito judicial deve ter conduta incorrupta, ética com a verdade técnica, além de expertise no assunto que irá tratar em sua perícia, pois tem a função de apresentar ao juiz, de forma clara e precisa, sua análise técnica para solver as dúvidas e divergências existentes no litígio em curso.”<sup>4</sup>*

Dai decorre a necessidade de o perito ser uma pessoa dotada de conhecimentos técnicos e científicos relacionados com os fatos da causa, oriundos de formação acadêmica especializada somada à experiência profissional, visando suprir a deficiência do juiz e colaborando na construção do ato decisório.

Prossegue MAIA NETO (2015), na afirmação de que perito é uma palavra oriunda do latim peritus, formado do verbo perior, que significa experimentar, saber por experiência, de onde se explica a função de perito, sujeito ativo da perícia, que exerce sua atividade no sentido de elucidar fatos em que é versado.

O desempenho da função de perito reveste-se de grande importância no processo, daí este possuir direitos e também obrigações no decorrer da ação.

Uma das principais obrigações do perito é possuir a necessária especialização no objeto da perícia (art. 465 do CPC), sem a qual não poderia desempenhar bem sua função, além da habilitação legal.

4. VERONESI JUNIOR, José Ronaldo. Perícia judicial. São Paulo: Editora Pillares, 2004.



Às vezes, conforme será demonstrado, o atendimento às exigências do Artigo 465 do CPC não é suficiente para atender à complexidade da perícia, exigindo a complementação com a experiência prática.

## 6. A PROVA PERICIAL, OS ASSISTENTES TÉCNICOS E A ÉTICA

De acordo com FRANCISCO MAIA NETO (2015), de forma genérica, a função do assistente técnico indicado pelas partes é convergente com a função do perito nomeado pelo juiz, devendo o mesmo zelar pelos interesses da parte que o contratou, fiscalizando a atuação do perito do juiz e fornecendo-lhe informações de interesse à perícia, conforme faculta o §3º do art 473 do CPC.

O Código de Conduta Ética do IBAPE, quanto à relação entre o Perito Oficial e os Assistentes Técnicos, no Artigo 6º, que trata de “Como Perito Judicial observar as normas e obrigações legais e morais pertinentes”, itens “e”, “f” e “k”, estabelece que:

*“e) promover e receber, contemporaneamente e em igual oportunidade as contribuições dos assistentes técnicos, com ciência recíproca, colocando-os a par de suas atividades e estudos de caso;*

*f) fornecer a tempo aos assistentes técnicos cópias de textos prévios ou definitivos de seus laudos, permitindo-lhes assim exercer suas funções em tempo hábil para cumprir os prazos processuais;*

*k) ainda que por obrigação legal, ter a gentileza de sempre convidar os Assistentes Técnicos indicados no processo, com a antecedência necessária e suficiente ao agendamento, para as vistorias e eventuais reuniões técnicas.”*

O Código de Conduta Ética do IBAPE estabelece também as obrigações do Assistente Técnico, com destaque para o Artigo 7º, item “a”:

*“a) auxiliar o perito, acompanhando-o nos estudos e diligências e fornecer-lhe todas informações disponíveis;”*

## 7. O DEBATE ENTRE O PERITO DO JUÍZO E OS ASSISTENTES

A convergência de opiniões entre os técnicos, resultado de um debate técnico de elevado nível, é preferível a extensos Pareceres Técnicos que ao final deixam mais dúvidas ao Juiz do que antes da perícia.

O Perito Oficial não deve se julgar infalível, dispondo-se sempre a receber com modéstia as críticas que lhes venham a ser feitas, com o objetivo de apurar a verdade técnica. Dessa forma, as atitudes do Perito Oficial corresponderão à confiança recebida do juiz que o nomeou.

O exemplo ora apresentando demonstra a importância do debate entre os técnicos envolvidos, com troca de experiências, conforme determina o Código de Conduta Ética do IBAPE, evitando erros constrangedores.

## 8. EXEMPLO

O exemplo envolve a avaliação de um imóvel inserido em área rural e urbana, com área total de 819,4038 ha (oitocentos e dezenove hectares, quarenta ares e trinta e oito centiares), um caso real, envolvendo uma perícia em “Ação de Desapropriação”. As particularidades desse imóvel, apresentadas na figura 1, são relacionadas abaixo:

- i. Parcialmente inserido no Parque Estadual (515,6088 ha);
- ii. Parcialmente inserido em Zona de Proteção Ambiental (219,4894 ha);
- iii. Seccionado por linha de transmissão de energia elétrica, possuindo uma faixa de servidão (4,8000 ha);
- iv. Ocupado, em parte, por benfeitorias de uso específico, destinadas a uma indústria siderúrgica, que foi desativada (45,4000 ha);
- v. Parcialmente atingido por ocupações irregulares (25,5000 ha);
- vi. Inserido, em parte, em Zona de Adensamento Restrito (8,6056 ha).

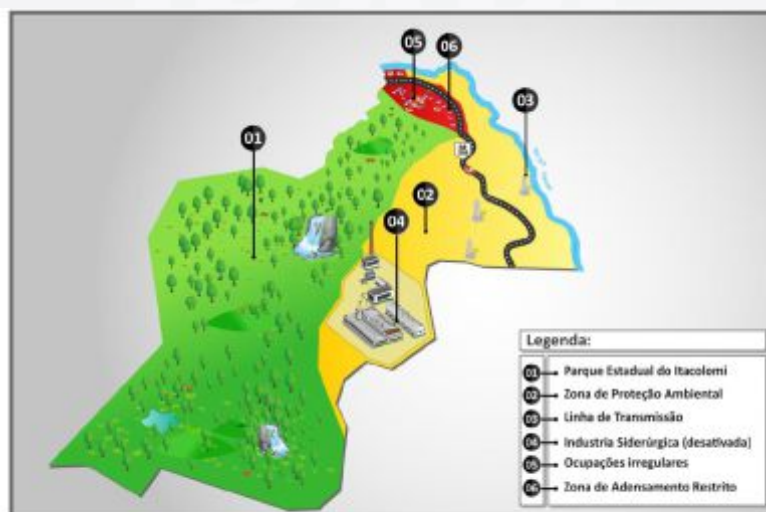


Figura 1 - Particularidades existentes no imóvel em avaliação. Ilustração: Flávia Guerra Soares.



## 9. DESAPROPRIAÇÃO

A Constituição Federal de 1988, artigo 5º, inciso XXIV, descreve que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.

Indenização justa, segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2011) é aquela que apure um valor considerado necessário para recompor integralmente o patrimônio do expropriado de modo que não sofra nenhuma redução, ou seja, englobando o valor do bem com todas as benfeitorias, os lucros cessantes, os danos emergentes, os juros compensatórios e moratórios, os honorários advocatícios e a correção monetária.

## 10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SEM CONSIDERAR SUAS PARTICULARIDADES

Um profissional sem experiência ou sem a qualificação necessária para realizar avaliações de imóveis, no caso atuando como Perito do Juízo, poderia seguir a norma ABNT NBR 14.653, em suas partes 1, 2 e 3 (2019, 2011 e 2019), coletar elementos para composição de uma amostra representativa das características de imóvel rural, considerando a sua área total de 819,4038 ha, simplesmente determinar o valor de avaliação aplicando o método comparativo direto de dados de mercado. Essa avaliação simples é apresentada a seguir e comparada com a avaliação feita por profissional qualificado e indicado para o trabalho, no caso um dos Assistentes Técnicos, que consideraria todas as particularidades existentes no imóvel, ou seja, aplicando o seu conhecimento técnico complementado pela experiência.

O tratamento estatístico realizado pelo Perito do Juízo resultou da pesquisa mercadológica de 12 (doze) imóveis a venda na época da avaliação, localizados na região do avaliando, sendo consideradas como variáveis independentes (i) a área de cada dado; (ii) o seu município; e (iii) o tipo de cobertura vegetal existente. Todos os pressupostos básicos e testes previstos na norma ABNT NBR 14.653, em suas partes 1, 2 e 3 (2019, 2011 e 2019) foram atendidos na regressão linear realizada. Assim, o resultado final da avaliação determinou um valor médio unitário de R\$ 8.212,43/ha (oito mil, duzentos e doze reais e quarenta e três centavos, por hectare).

Para facilitar a comparação, a avaliação realizada acima foi dividida de acordo com suas particularidades, conforme apresentado na tabela a seguir:

Tabela 1 - Valores de avaliação divididos de acordo com as particularidades existentes no imóvel.

Particularidades existentes no imóvel	Área (ha)	Valor unitário (R\$/ha)	Valor total (R\$)
Parque Estadual	515,6088	8.212,43	4.234.401,18
Zona de Proteção Ambiental	219,4894		1.802.541,33
Servidão de Linha de Transmissão	4,8000		39.419,66
Indústria Siderúrgica desativada	45,4000		372.844,32
Ocupações Irregulares	25,5000		209.416,97
Zona de Adensamento Restrito	8,6056		70.672,89
<b>Valor total</b>	<b>819,4038</b>	<b>-</b>	<b>6.729.296,35</b>

Portanto, sem considerar as particularidades existentes no imóvel, mas apenas a sua área total de 819,4038 ha, o valor final da avaliação determinado pelo Perito do Juízo foi de R\$ 6.729.296,35 (seis milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e noventa e seis reais e trinta e cinco centavos). Entretanto, esse resultado não representa a realidade do valor de mercado desse imóvel, uma vez que ele possui áreas com restrições de uso e/ou passíveis de urbanização, ocupações irregulares e benfeitorias de uso específico, questão que foi levantada por um dos Assistentes Técnicos. Sendo assim, esse valor é comparado a seguir com a avaliação condizente com o uso permitido para o imóvel, realizada por um engenheiro ou arquiteto competente (no caso, o Assistente Técnico), qualificado e especializado, que conhece as restrições existentes no avaliando, ou seja, aplica a Engenharia de Avaliações junto com a sua experiência. Com a aplicação dos coeficientes adequados para as particularidades de cada uma das áreas, o valor final da avaliação pelo Assistente Técnico foi de R\$ 1.105.482,70 (um milhão, cento e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta centavos):

Tabela 1 - Valores de avaliação com coeficientes de depreciação, de acordo com as particularidades existentes no imóvel.

Particularidades existentes no imóvel	Área (ha)	Valor unitário (R\$/ha)	Particularidade existente na área	Valor total (R\$)
Parque Estadual	515,6088	8.212,43	Coeficiente de aproveitamento básico ZPAM: 5%	4.234.401,18
Zona de Proteção Ambiental	219,4894		Depreciação de 80%, por estar em Zona de Proteção Ambiental	1.802.541,33
Servidão de Linha de Transmissão	4,8000		Depreciação de 63%, devido à faixa de servidão	39.419,66
Indústria Siderúrgica desativada	45,4000		Fator de comercialização de 0,035, associado à Siderúrgica	372.844,32
Ocupações Irregulares	25,5000		Depreciação de 66%, devido a ocupações irregulares	209.416,97
Zona de Adensamento Restrito	8,6056		-	70.672,89
<b>Valor total</b>	<b>819,4038</b>	<b>-</b>	<b>6.729.296,35</b>	<b>6.729.296,35</b>

Para comprovação dos significativos desvios e discrepâncias que podem ser cometidos, foram considerados 3 possíveis cenários, os quais são citados a seguir:

- 1º. Cenário: avaliação correta realizada por engenheiro/arquiteto qualificado e preparado para realizar uma análise técnica crítica das restrições existentes no imóvel;
- 2º. Cenário: avaliação incorreta realizada por profissional não qualificado, que não considerou nenhuma das particularidades existentes no imóvel e apenas o avaliou como área rural de 819,4038 ha, com valor unitário de R\$ 8.212,43/ha;
- 3º. Cenário: avaliação incorreta realizada por profissional não qualificado, que além de não considerar as particularidades existentes no imóvel, avaliou a área pertencente à Zona ZAR-1 como passível de urbanização, aplicando o método involutivo; e avaliou as benfeitorias da indústria siderúrgica como se fossem possíveis de serem aproveitadas para qualquer finalidade.

A discrepância dos valores obtidos para os três cenários é apresentada na figura a seguir:



Figura 2 - Comparação do valor total entre os três cenários.

## 11. CONCLUSÕES

A apresentação de avaliações com valores de imóveis não correspondentes à realidade do mercado imobiliário em que se encontram inseridos é uma realidade vivenciada na área de Avaliações de Imóveis e ocorre, principalmente, devido à falta de qualificação, de conhecimento e de experiência de muitos profissionais que não estão preparados para exercer tão importante atribuição técnica, por exemplo como Peritos Judiciais, principalmente em casos de imóveis atípicos, como o exemplo apresentado.

A norma ABNT NBR 14.653 (1:2019, 2:2011 e 3:2019) determina procedimentos e requisitos gerais a serem adotados para avaliação de bens, mas não define o tratamento para situações particulares, como o exemplo apresentado, de imóvel que possui diversas especialidades.



A diferença nos resultados apresentados no exemplo comprova a importância de que a avaliação de imóveis seja uma atribuição específica para engenheiros e arquitetos que possuam experiência, qualificação e preparo para exercer tão importante função. Profissionais de outros ramos de atuação da engenharia e arquitetura que, por diversos motivos, se aventuram e conseguem espaço no mercado de avaliações de bens, principalmente nas perícias judiciais, têm grandes chances de cometer os erros e equívocos apontados no exemplo. Tais erros são significativos e podem prejudicar, de maneira irremediável, as partes envolvidas na avaliação. Verifica-se que, em casos de avaliações com a finalidade de desapropriação do imóvel, conforme o exemplo, o prejuízo é definitivo.

A obediência ao Código de Conduta Ética do IBAPE, proporcionando o Perito do Juízo o amplo debate prévio com os Assistentes Técnicos indicados pelas partes, pode evitar a apresentação de um Laudo equivocado, sujeito a severas críticas, exigindo uma constrangedora revisão ou até levando a uma segunda perícia, cujo resultado pode comprometer definitivamente a credibilidade do responsável pelo primeiro trabalho.

## 12. ENCERRAMENTO

Demonstrado o risco do Perito do Juízo ao ignorar os Assistentes Técnicos, contrariando as determinações contidas no Código de Conduta Ética do IBAPE, necessário ressaltar que o referido Código é formado por 11 (onze) artigos, todos de fundamental importância. E, para encerramento deste Boletim Técnico, destacam-se dois deles (8º e 10º), devido às constantes irregularidades praticadas, muitas vezes pela falta de regulamentação, o que a partir de agora, com o Código de Conduta Ética do IBAPE, deve ser obrigatoriamente observado:

*“8º - É vedado ao Membro filiado inadimplente do IBAPE indicar sua filiação nos seus trabalhos técnicos e no curriculum vitae.*

*10º - Respeitar a regulamentação da logomarca do IBAPE, reservada exclusivamente para uso próprio da Entidade, principalmente não a utilizando em seus trabalhos como cópia em qualquer espécie ou circunstância.”*

Recomendamos a leitura de todos os artigos e a obediência completa ao Código, preservando assim a ética, que deve ser característica inerente a todos os Associados do IBAPE.

## 12. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-3: Avaliação de bens Parte 3: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro: ABNT, 2004. 27 p. BRASIL.

EDITORA PINI (São Paulo) (Ed.). Avaliação de Imóveis. Revista Construção e Mercado, São Paulo, n. 84, jul. 2008. Mensal.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella, Direito Administrativo. 24º Edição. São Paulo. Editora Atlas S.A., 2011

MAIANETO, FRANCISCO – A prova Pericial no novo processo civil e na Arbitragem, Belo Horizonte, Del Rey, 2015



### **Eng. Eduardo Tadeu Possas Vaz de Mello**

Engenheiro Civil, nomeado como Perito Oficial na Justiça Estadual (Estado de Minas Gerais) e Federal, desde 1988, Assistente Técnico em Perícias Judiciais e arbitragens, atendendo aos principais escritórios de Advocacia do país; Atuação em Arbitragens como Perito e Assistente Técnico; Fundador (em 1989) e Diretor da Vaz de Mello Consultoria, formada uma equipe técnica multidisciplinar (42 Profissionais com nível Superior), com atuação no Brasil e Exterior, em avaliações, perícias, arbitragens, gerenciamento e fiscalização de obras, além da gestão fundiária em projetos de grande porte. Presidente do IBAPE-MG (2019/2020).