IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL
Filiado a UPAV Unión Panamericana de Associaciones de Valuación
IVSC International Valuation Standards Committee

São Paulo, 30 de maio de 2019.

Ofício nº 2019-0054

Ilmo. Senhor
Presidente do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Eng. Joel Kruger.

Senhor Presidente,

Atendendo convite de V.Sa. para participar de uma reunião com membros da nova Diretoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tivemos a oportunidade de expressar e reiterar o pensamento dominante do IBAPE NACIONAL a respeito do retardamento na publicação do texto das Partes 1, “Procedimentos Gerais” e 3 “Imóveis Rurais” da NBR 14653 que trata de Avaliação de Imóveis cuja revisão foi concluída no primeiro semestre de 2017 e também declarar expressamente sua preocupação com notícias veiculadas pela imprensa, por meio de matéria paga, mas não contestada pela ABNT dando conta de possível elaboração de uma norma alternativa para avaliações de imóveis patrocinada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI).

Nesta oportunidade o Senhor Presidente Eleito da ABNT, Eng Mário William Esper, cientificou a todos que a respeito do primeiro caso, recebeu, na sede da ABNT, em São Paulo, comitiva de integrantes do Crea/SP, também representando o Confea e o IBAPE NACIONAL que lhe fizeram uma adequada exposição de motivos sobre a necessidade da publicação da revisão da referida norma.

Outrossim, declarou que a matéria divulgada na imprensa com relação a segunda questão, deveria ser interpretada como um equívoco de comunicação.

Após diferentes apartes e exposições ficou concluído, naquela reunião, que a ABNT paralisaria toda e qualquer iniciativa advinda dos Corretores de Imóveis no que tange a elaboração de novas normas e que aguardava dos presentes uma exposição

de motivos para que a ABNT pudesse fundamentar apropriadamente sua condução futura neste particular.

Diante destes fatos, encaminhamos abaixo, uma exposição de motivos que representam, de forma clara e inequívoca o entendimento do IBAPE NACIONAL sobre os temas elencados, oriundos de uma experiência de mais de 60 anos como Instituição reconhecida nacional e internacionalmente no âmbito da Avaliação de Imóveis e Perícias de Engenharia bem como detentora de significativa expertise na dedicação e produção de normas técnicas a nível nacional com a ABNT, em normas internas sobre o tema bem como em Normas Pan-americanas.

Atenciosamente

Eng. Wilson Lang
Presidente do IBAPE NACIONAL.

MEMORIAL TÉCNICO

O presente Memorial Técnico está centrado em três questões:

1.NBR 14653 – Publicação da Revisão

2.Pertinência de duas normas tratando sobre o mesmo tema.

3.Pertinência Legal do Exercício de Atividades Profissionais no campo da Avaliação de Imóveis por profissionais registrados no COFECI

1. NBR 14653- Publicação da Revisão

A Norma Brasileira 14653 que estabelece os padrões normativos para Avaliação de Bens é resultado do esforço de um sem número de agentes intervenientes, entidades profissionais, bancos, sindicatos, conselhos de profissões regulamentadas, profissionais liberais, professores que trabalham de forma honorífica para condensar a regulamentação técnica de procedimentos para a realização de Avaliação de Bens.

A NBR 14653 é reconhecida internacionalmente como de excelência e referência em Avaliação de Bens.

A revisão realizada, após exaustivos anos de trabalho, tem um caráter conceitual e estão perfeitamente alinhados com os conceitos das normas internacionais de avaliações (IVS) cujos conceitos e orientações são exigidos em todas as demonstrações financeiras no Brasil e no mundo.

As Normas Brasileiras afastam as avaliações e critérios subjetivos e primam por conceito e ferramentas técnicas que **demonstram e comprovam a formação de valor.**

Considerando que as revisões efetuadas obedeceram a todos os critérios exigidos pela ABNT e foram afastadas todas e quaisquer assimetrias relatadas na Consulta Nacional e condensada por unanimidade, cobramos uma respeitável celeridade na

publicação dos textos normativos já revisados, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 3 –Imóveis Rurais da NBR 14653.

2. Pertinência de duas normas tratando sobre o mesmo tema.

As Normas Técnicas não podem ser objeto de disputas diferentes do bem técnico.

Imaginar a existência de duas normas técnicas versando sobre o mesmo assunto seria, no nosso singelo entendimento, decretar a falência dos bons propósitos que as Normas pretendem atender.

Elaborar uma norma alternativa para contemplar o anseio dos Corretores de Imóveis dando uma configuração normativa para o que eles chamaram de PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) configura uma ação nefasta em todos os sentidos.

Os métodos e critérios avaliatórios não são de natureza opinativa.

São baseados em sólidos conhecimentos de regressões lineares, processos estatísticos, engenharia econômica, uso adequado de ferramentas de georreferenciamento e geoprocessamento , discernimento técnico de metodologias de inferência estatística por regressão espacial que considera a influência dos imóveis vizinhos na formação dos preços, planta genérica de valores quando tratamos de avaliações para fins tributários nos municípios, utilização de grande volume de dados que as vezes só são possíveis de serem analisados por Redes Neurais Artificiais.

No campo específico de bens imóveis o volume de conhecimento técnico científico necessário para o bem avaliar é estrondoso.

Passa pelas ciências da geotecnia, processos construtivos, especificidades químicas, físicas e biológicas de materiais de construção, arquitetura e paisagismo, patologia das construções onde são requeridos múltiplos conhecimentos científicos e técnicos, sendo alguns de extrema complexidade

Nos Laudos de Avaliações para viabilizar consistência legal em financiamentos bancários são exigidas as condições de habitabilidade dos imóveis e o levantamento de indícios de contaminações de acordo com protocolos ambientais mundialmente estabelecidos.

Poderíamos nos estender ad-eternum.

Pretender agora transforma um Laudo de Avaliações com estas fundamentações numa norma de **caracterização opinativa** seria um retrocesso inadmissível e de singular desastre conceitual contra uma entidade reconhecida como é a ABNT e a falência dos propósitos mundialmente aceitos para a existência de Normas Técnicas.

Considerar que ¨**opinar quanto a comercialização** ¨possa ter a mesma fundamentação que um Laudo de Avaliação seria o mesmo que, no limite do absurdo, considerar que a opinião de um atendente de farmácia tem o mesmo valor que o diagnóstico do receituário médico.

Nestes termos não temos a mínima possibilidade de considerar a existência de duas normas para um mesmo tema e muito menos equiparar uma opinião à um Laudo de Avaliações além de entender cabalmente que a expressão usada para traduzir o referido PTAM é inaceitável e tecnicamente falha.

3.Pertinência Legal do Exercício de Atividades Profissionais no campo da AVALIAÇÃO DE BENS.

Quando enveredamos pelo caminho da análise das pertinências legais que um profissional possui no Brasil, nosso espectro de considerações se amplia e inclui a Constituição Federal de 1988,as leis gerais e específicas que tratam de relações entre agentes da sociedade, as leis que regulamentam as respectivas profissões e resoluções dos conselhos profissionais , as lições de hermenêutica oriundas do entendimento de profissionais do direito e áreas conexas bem como das decisões judiciais das diferentes instâncias, épocas e entendimentos consolidados por decisões dos Tribunais Superiores.

Iremos tratar aqui dos profissionais da Engenharia e da Agronomia; por similitude também dos arquitetos e dos corretores de imóveis.

A Constituição Federal no seu Art.5 º, XII estabelece que

...”é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”.

Assim, fica patente que todas as atribuições legais precisam de um princípio previsto numa lei.

Assim, vamos nos reportar a Lei 5194/66 que rege as profissões de Engenheiro e Agrônomo, sem esquecer que os Arquitetos, originariamente previstos nesta Lei, obtiveram no Congresso uma Lei própria; e a Lei 6.530/78 que regula a profissão do Corretor de Imóveis.

Ambas as leis autorizam a criação dos respectivos Conselhos Federais e definem as respectivas competências.

O Art.7º, ¨c¨ da Lei 5194/66 atribui competência ao Engenheiro para vistoria, perícias e pareceres. Enquanto o Art.13 da mesma Lei prevê que não possuem valor jurídico os laudos, e demais trabalhos quer públicos e/ou privados, quando não realizados por profissionais registrados no CREA.

A Lei 5104/66 no seu Art.27 ,¨f¨ concede ao Confea a capacidade de regulamentar as profissões de acordo com suas atribuições profissionais; daí resultando a legitimidade da Resolução 218/73 que regulamenta o referido Art.7º,¨c¨,, que dentre a atividade ¨06¨prevê regulamentação de avaliações e perícias de Edificações e Imóveis para Engenheiros, tema que restou enfrentado pelo Egrégio STF quando se posicionou de forma uníssona no sentido de que o Confea não extrapolou a Lei em questão , conforme acórdãos amplamente descritos.

O Confea ainda baixou a Resolução 345/90 que atribui competência exclusiva aos Engenheiros para avaliações e perícias de imóveis e móveis, indústrias e demais cominações.

Por outro lado, a Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis é clara, explícita e inequívoca, quando no seu Art. 3º prevê ¨Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária¨

Em nenhum momento esta Lei concede ao COFECI poderes para discriminar novas atribuições profissionais aos Corretores de Imóveis.

No âmbito judicial não são poucas as ações que enfrentaram a questão de o Confea regulamentar a Lei 5194/66 e todos são unanimes em admitir a legalidade do procedimento.

Outrossim, as decisões judiciais sobre a incapacidade legal do corretor de imóveis para avaliações são inúmeras, onde destacamos:

1.TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de perito judicial. Ausência de qualificação para avaliação de imóvel. Necessidade de inscrição no CREA. Nomeação de corretora de imóveis. Não cabimento. Possui apenas atribuição de OPINAR. Artigo 7o da Lei 5.194/66: “As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;”. Agravo provido”. (TJSP — Agravo de Instrumento 2052362-18.2018.8.26.0000; Relator (a): Silveira Paulilo — 21aCâm. — Julgamento: 21/05/2018; Registro: **22/05/2018**).

2. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. Indenização mantida conforme laudo subscrito pelo perito judicial. Ausência de elementos aptos a alteraras assertivas do “Expert” oficial. CORRETOR DE IMÓVEIS que não tem formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço, nos termos do artigo 7o, “c”, da Lei no 5.194/66. Precedentes deste C. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. TJSP — APELAÇÃO

CÍVEL No 1000882-05.2015.8.26.0103 — Rel. OSVALDO DE OLIVEIRA — **28/11/2018;**

3. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA. CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO POR ENGENHEIRO.DETERMINAÇÃO IMPOSTA PELO ARTIGO 12 DA LEI 8.629/93. AGRA-VO DE INSTRUMENTO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVI-MENTO AO RECURSO ESPECIAL. STJ — AGRAVO No 1.334.673 —ES (2010/0140240-6) — RELATOR: MINISTRO MAURO CAMPBELLMARQUES — DJe: 06/10/**2010;**Do voto: "Conforme se observa, a prova pericial é uma prova que demanda especial conhecimento técnico. "Na perícia, há declaração de ciência na medida em que o perito relata no seu laudo as percepções colhidas." (Curso de Direito Processual Civil, Luiz Fux, p. 729).

4. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL:
IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. INDENIZAÇÃO. ACESSÕES. AVALIAÇÃO. PERITO CORRETOR. INAPTIDÃO TÉC-NICA. SENTENÇA. BASEADA EM LAUDO IMPRÓPRIO. CASSAÇÃO.PREJUDICIALIDADE DOS DEMAIS PEDIDOS. (...)Determino a realização de nova perícia, por Engenheiro Civil inscrito no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos (CPTEC), mantido pela Corregedoria de Justiça deste Tribunal, nos termos da Resolução no 233, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). TJDF — APC 201 403 1030 9938 DF 0030622.96.2014.8.07.0003 —Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO — Acórdão n.: 1036883 — 3 de Agosto de 2017 — pub**. 9/8/2017**;

5. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL:
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO.CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIBERAÇÃO DE VALORES. IMPUGNAÇÃO RECEBIDA NO EFEITO SUSPENSIVO. RECURSOS ESPECIAISAINDA NÃO JULGADOS NO STJ. CAUÇÃO OFERECIDA PELO CREDOR. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL POR CORRETORES DE IMÓVEIS.INCABIMENTO. ATRIBUIÇÃO LEGAL DOS ENGENHEIROS. INVA-LIDADE DA AVALIAÇÃO. (...) É inválida a avaliação do imóvel através de corretor de imóvel, porque esta atribuição pertencente aos engenheiros, conforme Lei no 5.194/66 (art. 7o letra c). (TJ-RS — Agravo de Instrumento no 70058717851, Relator: Lúcia de Castro Boller, Data do Julgamento:10/09/2014, Décima Terceira Câmara Cível, Data da Publicação: Diário da Justiça do dia **12/09/2014**).

Assim poderíamos elencar um sem número de decisões que pontuam nesta atualidade pela improcedência legal do exercício de atividades de avaliação de bens por parte dos corretores de imóveis.