

Ao Exmo. Sr.  
Presidente Glademir Aroldi  
Confederação Nacional de Municípios – CNM  
CNPJ n.º 00703157/0001-83.  
SGAN 601 Módulo N  
CEP: 70.830-010  
Brasília/DF  
[presidente@cnm.org.br](mailto:presidente@cnm.org.br)  
[atendimento@cnm.org.br](mailto:atendimento@cnm.org.br)

**Assunto: Solicitação de orientações gerais aos gestores municipais.**

**Avaliação de Bens Imóveis – ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7.  
Inviabilidade da contratação de profissionais leigos para apuração de valor de imóveis.  
Violação do direito do consumidor, outras Leis e Resoluções.**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, iniciamos esta narrativa, com fins informativos e orientativos, elucidando um breve histórico das profissões de Engenharia e Arquitetura, que são as que mais contribuem com todas as outras profissões existentes na humanidade:

*Acredita-se que o primeiro engenheiro civil foi Imhotep, um dos funcionários do faraó que projetou e construiu a pirâmide de Djoser. Isso aconteceu por volta de 2630 – 2611 a. C. Vale destacar que ele também foi considerado o primeiro arquiteto da história antiga.*

*A palavra “engenheiro” só começou a ser usada no século XI, derivada do latim “ingeniator”. Ela era usada para definir alguém que criava invenções engenhosas e práticas.*

*A engenharia moderna surgiu na revolução científica, com a obra de Galileu, que buscava explicações sistemáticas e adotava uma abordagem científica para problemas práticos. Foi o início da análise estrutural, da representação matemática e do projeto de estruturas de construção.*

*Nos Estados Unidos, a Engenharia começou a ser ensinada em 1817 na então United States Military Academy e em 1825 no Rensselaer Polytechnic Institute. Esse ensino tinha como base uma sólida matemática e ciências, envolvendo também áreas sociais e humanas para que o aluno tivesse uma educação mais ampla sobre como ele afeta o mundo ao seu redor.*

*O surgimento da Engenharia de Avaliações no Brasil deu-se a partir da promulgação da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, por extinguir o Sistema de Concessões de Terras, instituído pelo governo português desde 1375. As primeiras publicações sobre avaliação de imóveis datam de 1918.*

*A Engenharia de Avaliações é complexa pela sua multidisciplinariedade. E, para merecer a denominação de Engenharia de Avaliações, há necessidade de bem fundamentar os princípios que a embasam enquanto Ciência.*

**Fonte: Instituto de Engenharia <sup>(1)</sup>**

---

<sup>(1)</sup> [Como surgiu a Engenharia? - Instituto de Engenharia](#) (acesso site em 24/01/2021 10h52)

Assim, reconhecidos pela competência técnica dos seus profissionais consolidada ao longo de milênios, desde 2630 a.C, a Engenharia e Arquitetura, hoje representadas pelos Conselhos de Classe CONFEA e CAU, vem tendo seus profissionais vilipendiados, sorrateiramente, por outros profissionais sem qualquer habilitação técnica de Arquitetura e Engenharia, qualificação e conhecimento científico, até porque não detém o entendimento e as habilidades específicas das profissões de engenharia ou arquitetura.

Com intuito de contribuirmos, sob os aspectos técnicos, com a sociedade, eficazmente e com agilidade que o assunto se reveste, criamos a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA (ABAP), pessoa jurídica de direito privado, de fins não econômicos, fundada em 7 de dezembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, com sede e foro na cidade de Brasília, Distrito Federal.

Criamos esta entidade para mostrar as etapas vivenciadas para concretizar esta importante conquista. Além disso, queremos reforçar a importância desta conquista e compartilhar com todos os Municípios, bem como apresentá-la a todos os integrantes do municipalismo brasileiro.

Devo destacar que isso representa um sonho de muitos e muitos anos para os profissionais que ainda labutam na atividade há mais de 40 anos, pois nós temos também agora nossa autonomia na parte representativa, sem vínculos com organismos públicos e outras instituições. A construção dessa nova força de representatividade é um marco importante e temos certeza de que irá melhorar a vida de milhares de cidadãos brasileiros. Esta é a casa que poderá contribuir eficazmente e dentro da legalidade com todos os gestores dos Municípios do Brasil, sem qualquer viés ideológico e sempre em benefício da sociedade.

Temos sido gratos a todos os profissionais, pois foi por meio de cada um que conseguimos chegar até aqui. Conquistas como esta são deles, são nossas, são resultados da movimentação e dedicação de cada profissional, que ganha com o fortalecimento da sociedade, do município e da federação brasileira.

Temos conhecimento que mensalmente, centenas de gestores municipais vão à sede da entidade em busca de apoio e orientações, e com isso queremos contribuir inicialmente com informações e a experiência de todos os profissionais da Engenharia e Arquitetura que são especialistas nas atividades de avaliações, perícias e inspeção predial, que conseguiram chegar até aqui.

Dentre os principais objetivos da Associação, está o fortalecimento do apoio aos gestores dos municípios brasileiros, que em conjunto, são a maior força política junto a sociedade, que detém o maior agrupamento do acervo patrimonial em bens imóveis, os quais geram impostos, que são a sua maior fonte de receita própria, equivalentes de forma simplificada ao retorno do valor venal de todos os imóveis da cidade, compondo assim a base do seu faturamento imobiliário a cada 50 anos (somente com a taxa do IPTU estimada em 2%), ou seja, um período completo formado a cada 12 legislaturas ou 6 Prefeitos se reeleitos.

Lembramos que edificações bem conservadas são mais valorizadas e com isso geram mais qualidade de vida a população, conforto, beleza estética e funcional, aumento da vida útil e incremento das receitas municipais pela valorização imobiliária (os índices por melhor conservação da edificação podem variar nos patamares lindeiros em até 20% nas plantas de valores e nos fatores definidos pelas códigos e leis municipais).

Portanto, somente são habilitados tecnicamente para o mister, os profissionais de Arquitetura e Engenharia que podem auxiliar os gestores municipais, com o advento das novas leis de licitação, de inspeção, manutenção e conservação predial, das atualizações das normas da ABNT em avaliações imobiliárias (exclusivas de profissionais da engenharia de avaliações em conformidade com a Lei de Defesa do Consumidor) e principalmente com a acelerada e crescente evolução na automação das máquinas e equipamentos, das novas tecnologias através do uso de aplicativos (públicos e privados), uso de produtos e insumos mais baratos e melhor especificados com orientação profissional habilitada e especializada.

Oportuno comentar, que estamos saindo na frente quanto aos estudos para viabilizar as práticas recomendadas pela Resolução CGSIM nº 64, de 11/12/2020 do Ministério da Economia, com base na decisão do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – CGSIM, com previsão para produzir efeitos a partir de 01/03/21 para liberações.

Isto posto, vimos esclarecer que urge de nossa parte em, a necessidade de providências imediatas, para prevenir os gestores municipais e a sociedade em geral, quanto ao aviltamento que vem sendo praticado covardemente, junto aos profissionais de Arquitetura e Engenharia na atividade de avaliações, perícias e inspeções de bens imóveis, no que diz respeito ao direcionamento de forma ilegal, por grande parte dos gestores municipais, que acreditamos estarem sendo ludibriados por fontes inescrupulosas, quanto a contratação de profissionais leigos na atividade.

Legalmente e com exclusividade os corretores de imóveis possuem prerrogativa para atuar como intermediadores na comercialização de bens imóveis e “opinar” sobre os bens imóveis que comercializam, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/78, haja vista que não são profissionais que detém o conhecimento técnico exigido para avaliação, perícia e inspeção de bens imóveis, itens obrigatoriamente exigidos por Lei e com exclusividade dos profissionais de Arquitetura (Lei nº 12.378/2010) e Engenharia (Lei nº 5.194/66) e de acordo com as Normas da ABNT, sob pena de ferir a Lei do Consumidor ( Lei 8.078/90 Art.39 “inciso VIII”).

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para tentar a legalização dessa atividade na profissão do corretor de imóveis, que como informado no parágrafo anterior, pela Lei nº 6530/78 – Art.3, só podem comercializar imóveis, porém também podem “opinar” quanto a comercialização desses imóveis.

Este procedimento foi ratificado em decisão do TJSC em 2ª. Instância (em anexo), e por isso tem provocado erros grosseiros e ilegalidades nos Editais de Licitação Municipais publicados, que equivocadamente se referem a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens **3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-Parte 1, Parte 2 e Parte 3** - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e Rurais.

Cabe ainda esclarecer, que os “**Pareceres de Opinião - PTAM**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que não tem qualquer respaldo legal ou prerrogativas de uso e citação da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7, pois que não são previstos em Lei e Normas, mas somente por uma Resolução Classista nº 957/2006, do Conselho da classe (já revogada pelo próprio Conselho, vide no site oficial), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em decisão judicial do TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo).

Portanto, fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**Parecer de opinião-PTAM**” que não tem valor legal como Avaliação e muito menos pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos, este sim o único fundamentado nas Normas da ABNT e corroborados pela Lei nº 8078/90 Art.39º “inciso VIII”.

Assim, queremos registrar via documentos e citações em anexo, com impugnações de Editais Municipais com esse objetivo, as informações legais com a identificação das fontes e origens oficiais, com as quais nossos associados estão repassando as orientações aos gestores públicos municipais, que inclusive tem sancionado Leis com estas ilegalidades constitucionais, como é caso do município de São Miguel do Oeste/SC (Lei nº 7084/14 Art. 4º) e já informado através de Notícia de Fato ao Ministério Público de Santa Catarina.

Alertamos ainda, para as relações contratuais com objetivos de liberação de recursos públicos ou de bens imóveis da União, com a devida segurança jurídica, firmadas pelos gestores municipais com as instituições governamentais Federal e Estaduais, e dos demais poderes constituídos e instituições financeiras desses bens e recursos públicos tais como: o BNDES, a CEF, o BB e a SPU, tendo em vista que essas instituições são obrigadas a somente aceitar **LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS** elaborados por profissionais habilitados de Arquitetura e Engenharia, por força de Leis, Resoluções, Instruções Normativas e Normas da ABNT, especificamente o conjunto da NBR 14.653 – Partes 1 a 7 – Avaliação de Bens, sob pena de infringir a Lei nº 8078/90 – Art. 39º “inciso VIII”, haja vista que **EXCLUSIVAMENTE** profissionais habilitados de Arquitetura e Engenharia cumprem o disposto nos itens **3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-Parte 1, Parte 2 e Parte 3** - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e Rurais.

Por todo o exposto, no exercício dos interesses da sociedade e da classe que mais produz prosperidade e segurança na economia de qualquer país do mundo, instamos bons préstimos de V. Exa. no sentido de tomar as medidas cabíveis para orientar os seus pares quanto a aplicação desses dispositivos legais, de forma a garantir a legalidade dos processos licitatórios, a proteção das instituições e da sociedade.

Como sugestão , após tomarmos conhecimento dos Seminários para os Novos Gestores, que está em andamento e de forma on-line, e tem por objetivo sensibilizar e capacitar a administração local para promover uma gestão de qualidade, já pode contar com nossa Associação para esclarecimento desse assunto em comento, nesta oportunidade ou outras oportunidades do seu interesse, com pautas previamente elaboradas conforme a necessidade e prioridades dessa Confederação.

Certo de que V. Exa. dispensará a especial atenção que a matéria requer, renovamos expressões de elevada estima e distinta consideração.

Com melhores cumprimentos,

**Vertical Empreendimentos Ltda**

**Membro - Engenheiro Civil**

ABAP Nacional - Associação Brasileira de Avaliações e Perícias

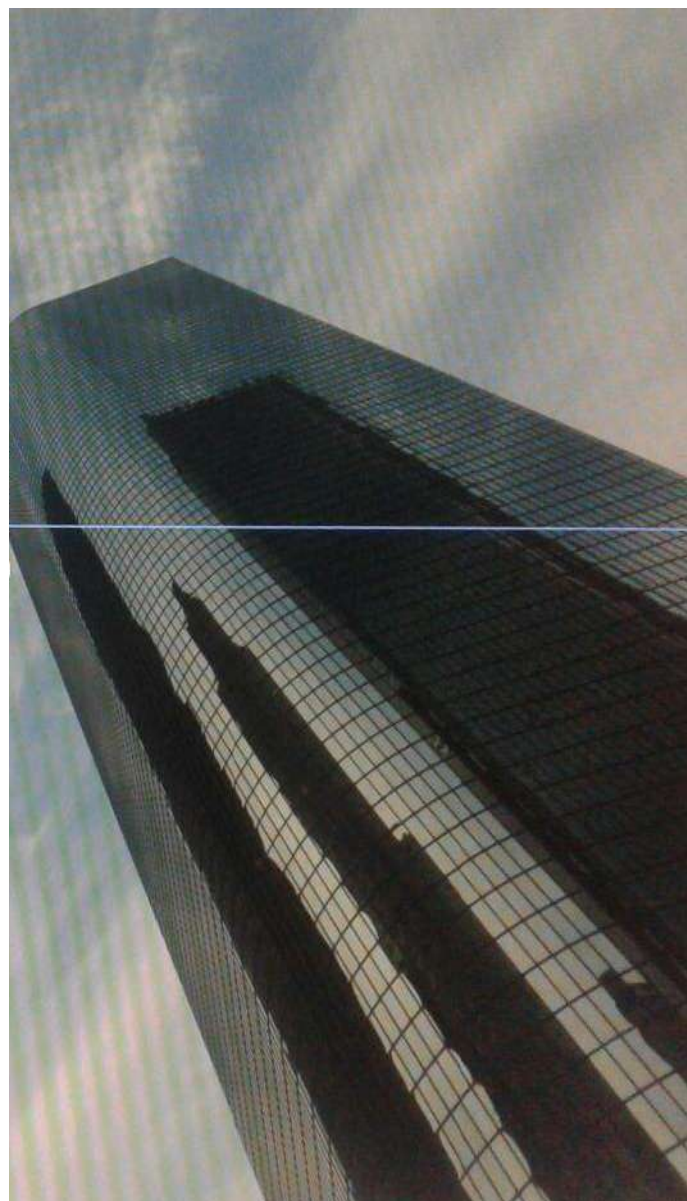
**Anexos: Documentos/3 Impugnações/Ata BNDES impugnação(Leis Especiais-TCU).**

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**DECISÃO JUDICIAL  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

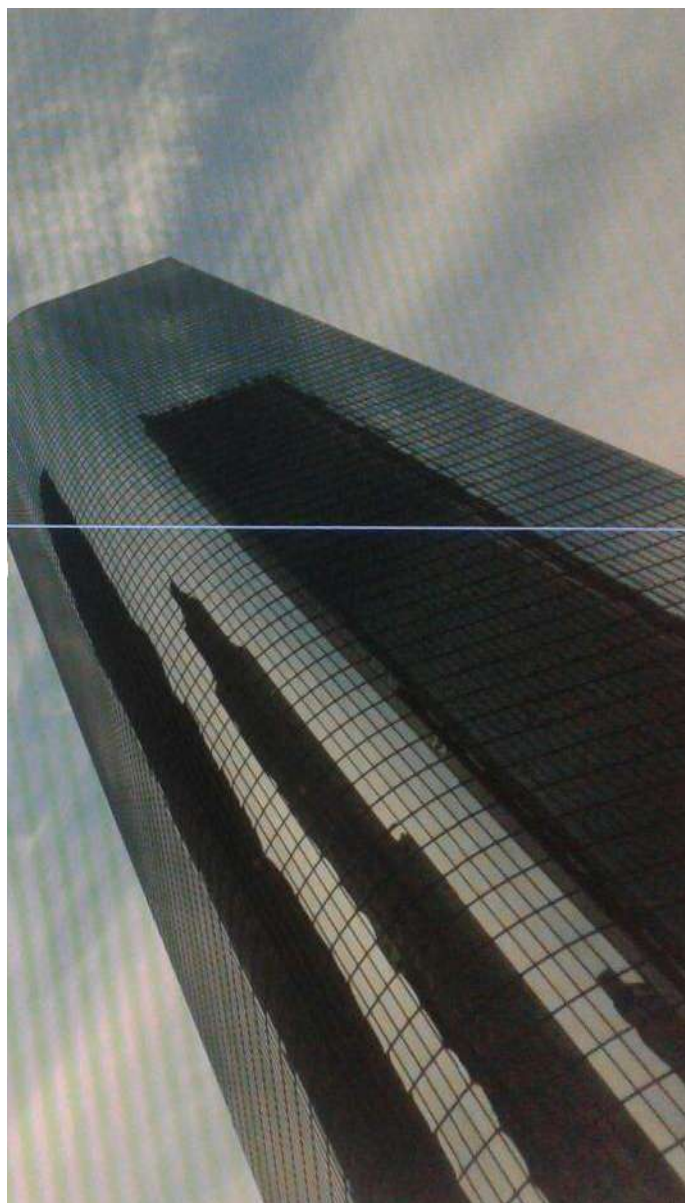
Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS-1  
2021**



**Janeiro/2021**

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhora  
Adriane Martins Luiz  
Presidente da CC – Comissão de Credenciamento  
Secretária Municipal da Fazenda - SEFAZ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA/SC**

**Ref.: PROCESSO N º 139/2020  
INEXIGIBILIDADE Nº 06/2020  
CREDENCIAMENTO**

**Objeto: CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL HABILITADO NO RAMO DE CORRETOR DE IMÓVEL QUE POSSUAM ESPECIALIZAÇÃO PARA CONFECCIONAR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARA ELABORAR PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, SEMPRE QUE HOUVER INTERESSE PREVIAMENTE MANIFESTADO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA - SC, CONFORME EDITAL E SEUS ANEXOS.**

**Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. **João Fernando B Miranda**, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### ***IMPUGNAR***

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

### ***1 - DA TEMPESTIVIDADE***

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer *cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.*

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 7, subitem 7.2, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, o prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento até o segundo dia 15/12/2020, mediante petição a ser enviada através do link: <https://www.imbituba.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaltem/127819>.

7.1 A Impugnação ao ato convocatório, feita por qualquer cidadão, deverá ser protocolizada até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113 da lei 8.666/93, podendo ser presencial ou por Protocolo “online”, através do link: <https://www.imbituba.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaltem/127819>.

7.2. A Impugnação ao ato convocatório, feita por licitante deverá ser protocolizada até o Segundo dia que anteceder a abertura do envelope de habilitação hipótese em que não terá efeito recurso.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 17/12/2020, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 15/12/2020. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 15/12/2020, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## ***II – DOS FATOS***

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

Vícios e ilegalidades estas que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

### **- DO MÉRITO**

#### **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente no Item 3, subitem 3.3.4, – HABILITAÇÃO, relativos à Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

3.3.4. A qualificação técnica será comprovada com os seguintes documentos:

a) Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado, devidamente registrados no CRECI, **acompanhado das respectivas Certidões de Acervo Técnico - CAT**, que comprovem que o interessado executou serviços com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis e outros bens e atividades correlatas.

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

*Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.”<sup>1</sup>*

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”<sup>2</sup>*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documento ***CAT - Certidão de Acervo Técnico*** é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto exigido equivocadamente a uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não tem validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A. e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90.

### ***III - DA ILEGALIDADE***

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

*“Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.*

#### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

##### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:

Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e

consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO: I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações**, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

**RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e

8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

**c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas,** as vistorias, perícias, **avaliações** e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.



Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação. Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

*Também a lei n. 5.194/66 dispõe:*

*"(...)*

*Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei."*

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "*indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional...*" entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU - Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que "*o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa*".

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

*- registro ou inscrição na entidade profissional competente;*

*- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

**IV - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.**

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida à comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

### **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se

trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para **"OPINAR"** em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para Avaliação de Bens Imóveis e Equipamentos por profissionais de Engenharia e Arquitetura, com isso a Prefeitura fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis do Estados e União são rigorosamente exigidos pela Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são o Corretores de Imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis, tão somente.

Exigência esta que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

*(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- *prova de atendimento de requisitos previstos em **lei especial (NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece a NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de **"OPINIÃO"**.

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários o profissional técnico em edificações, amparado com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

Deste modo, fica claro que a indicação no edital exclusiva ao profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros E Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** e é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

#### **- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:

"... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o 'orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários', em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º. do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94." (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DOU de 5/8/99, p. 55).

Diante disso, com o fim de assegurar a participação dos profissionais Engenheiros Civis e Arquitetos, bem como da definição dos preços dos serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.

#### ***IV – DO REQUERIMENTO***

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas

legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª. Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU ([1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube](#)) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios que respeitam a Legislação Federal, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros OPINADORES.

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado sob no PROCESSO N.º 139/2020 - INEXIGIBILIDADE Nº 06/2020 nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias em ANEXO, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.

Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) E DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA e CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.

Ainda, solicitamos que seja exigida a apresentação acervo técnico, ou ART ou RRT, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos, comprovando que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.

Pedimos, por fim, que se faça constar na exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 15 de dezembro de 2020.

João Fernando Barral Miranda  
Assinado de forma digital  
por João Fernando Barral  
Miranda  
Dados: 2020.12.15  
19:11:09 -03'00'

JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

ANEXOS -

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também a técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

*“(…) 9.3. determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes) que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:*

*(…)*

*9.3.2. adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).*

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes às que se pretendia contratar. Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.

A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.

Desta maneira, os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 - BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.



Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWed2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D



Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão &lt;manifestacao-noreply@mpf.mp.br&gt;

30 de junho de 2019 16:40

Para: jfernandobm@gmail.com



Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!

**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccc9a971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que "A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

### CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por ai se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com **NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2** e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário. (ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê).***

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com características tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por

JOAO FERNANDO BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO *tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço*. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/27.06.2019 - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.



04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição sine qua non para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais*, salvo ajuste em contrário.

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de "expertises" em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*  
*CREA/PA 4.923-D/1982*

JOAO FERNANDO BARRAL  
DE MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215  
Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'



## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Ao  
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
Presidência  
SEPN Comércio Residencial Norte 508  
Asa Norte  
70740-541 – Brasília - DF

Assunto: Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;
- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV
- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

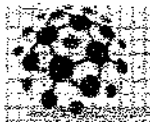
Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07

Protocolo de Sale

Que / Setor de Documentação - SEDOC
Protocolo: 23041/19 Data: 16.35
Quilena R. Oye 6



ABAP  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.

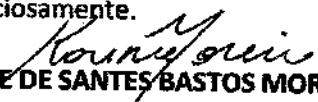
Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e fortalecer uma profissão fazem parte de qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão e com o intuito de estabelecer normas que possibilitem a auto-disciplina dos corretores no mercado de trabalho e a avaliação de imóveis, o CRECISP realizou uma importante parceria com a Associação, na última quinta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, Mário William Esper, e pelo diretor geral, Ricardo Rodrigues Pagan. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, faz parte do acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, Sérgio Sobral, e de Luiz Fernando Pinto

Barcellos, vice-presidente e chefe de Análises, do Conselho. Os diretores da ABNT, Odílio Baptista, Kerena e Carlos Sarubbo Amorim Junior, e o gerente Roberto Silva Santos também participaram da reunião.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades criará grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos ações, treinamento e capacitação e acompanhamento de uma norma unificada de perícias e avaliações, contemplando os corretores da profissão."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será atendido por um profissional certificado, que atuará segundo as mesmas normas e credenciais pelo governo."

O presidente Viana reitera a parceria visando sobre a pacificação do mercado, no que se refere à valoração dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisarem o mérito desses demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa assinatura das normas e a realização de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se destacam como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estamos certos de que isso vai valorizar ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância nesse cenário produtivo do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

**1.** Recorrem tempestivamente **Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz e Bazar Trovão LTDA**, alvejando decisão prolatada pelo **Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.



**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salaria a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5. A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.**

**6. Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.**

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9. Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.**

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

**12.** Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

**13.** Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (TJ-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.**

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC





MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017

## SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### FICHA TÉCNICA

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I** **Das Disposições Gerais**

#### **Seção I** **Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II** **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

### **Seção I** **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;



IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União;  
e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.



Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V** **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**  
Secretário do Patrimônio da União

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01-TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02-TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

<https://www.youtube.com/watch?v=VkD JTc90Ss>

**03-TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqts e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04-TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe





TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI**, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas a discussão está longe de chegar ao fim.** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE **não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada.** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66.** Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5. O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

6. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos

# *Superior Tribunal de Justiça*

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

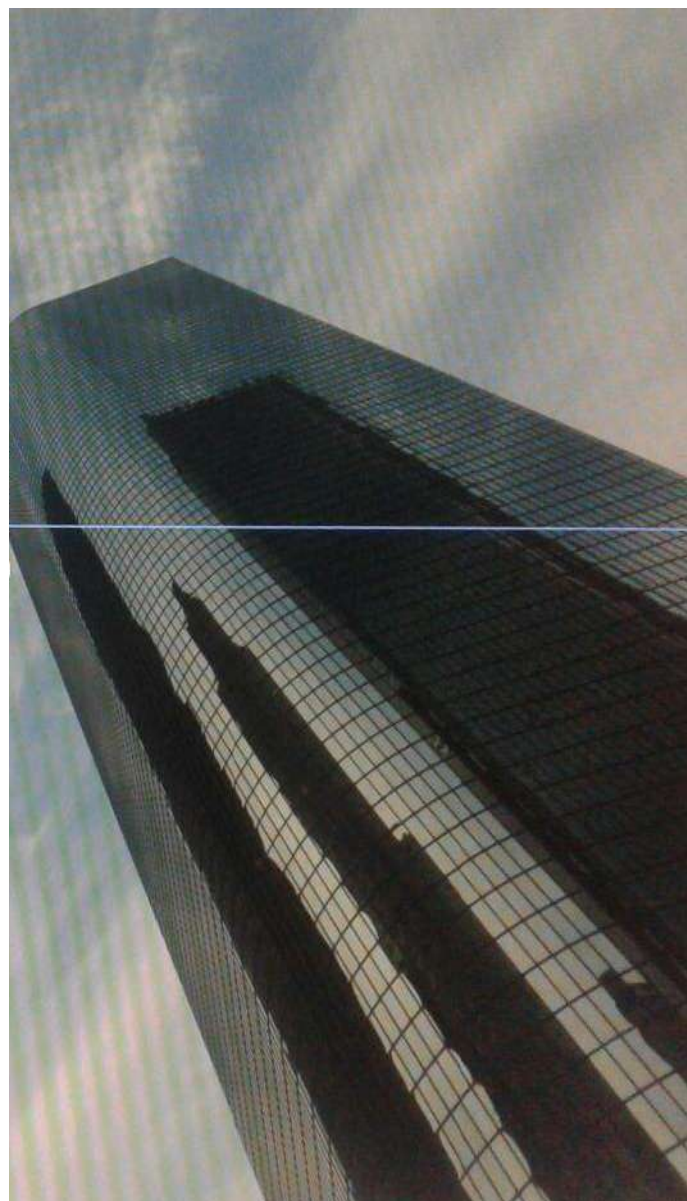
Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS-2  
2021**



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhor**

**ADELIO MARX**

**Prefeito Municipal**

*Presidente da CC - Comissão de Credenciamento*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÃ DO OESTE/SC**

**CNPJ: 78.485.554/0001-13**

**Rua Santo Antônio, nº 100**

**Centro, Iporã do Oeste-SC, CEP 89.899-000.**

**e-mail: [licitacao@ipora.sc.gov.br](mailto:licitacao@ipora.sc.gov.br)**

**Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015/2021**

**PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021**

**SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS**

**TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM**

**Objeto: "REGISTRO DE PREÇOS PARA SELEÇÃO E FUTURA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE REALIZAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE IPORÃ DO OESTE - SC."**

Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. João Fernando B Miranda, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### **IMPUGNAR**

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

## I – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no Item 3 - DA IMPUGNAÇÃO DO ATO CONVOCATÓRIO e nos subitens 3.1 a 3.2 abaixo, consta ali:

*3.1. Até o quinto dia útil que anteceder a abertura dos envelopes das propostas qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimento, providências ou impugnar o presente ato convocatório.*

*3.2. Decairá do direito de impugnar os termos do presente edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes das propostas, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.*

*3.2.1. A impugnação deverá ser protocolada junto ao setor de protocolos ou enviada para o e-mail <licitacao@ipora.sc.gov.br>, devendo seu recebimento ser efetuado tempestivamente. Em caso de protocolo intempestivo o conteúdo da impugnação não será apreciado.*

*3.2.2. Considera-se o recebimento tempestivo aquele efetuado até às 17h15min do dia 29 de janeiro de 2021 no setor de licitações ou ainda até às 23h59min do dia 29 de janeiro de 2021 aqueles efetuados por e-mail.*

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 03/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 29/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 23/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## II – DOS FATOS

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados,

Além de que, qualquer item que limite o número de participantes na licitação, sem motivo expressamente justificado pela Administração, é irregular e deve ser impugnado. As exigências do edital devem guardar pertinência com seu objetivo, devendo-se repudiar exigências abusivas que culminam por restringir, de maneira incongruente, o universo dos licitantes.

Portanto, além de ser o objeto do presente Edital uma atividade exclusiva de profissionais da engenharia de avaliações (Engenheiros e Arquitetos), as exigências do Edital previstas na qualificação técnica, excluem da participação, nada menos do que 1.670.000 (hum milhão, seiscentos e setenta mil) profissionais, sendo 1.500.000 de Engenheiros e 170.000 Arquitetos, em números estimados, publicados pelos Conselhos de Classe nos sites oficiais dos mesmos. (CONFEA e CAU).

Tais vícios e ilegalidades que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

### III - DO MÉRITO

#### **Do objeto**

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas pela Lei Federal nº 4150/62, inclusive para proteção do Consumidor (CDC Lei Federal nº 8078/90 – Art.39 “inciso VIII”), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação de Bens Imóveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para legalização dessa atividade na profissão de corretor (que segundo a Lei nº 6530 – Art.3, só podem “**opinar**” ratificado pelo TJSC em 2ª. Instância e transitado em julgado), portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens 3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-1 -Avaliação de Bens.

Cabe ainda esclarecer que os “**Pareceres de Opinião**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que **eram** legalizados por **Resolução nº 957/2006**, do Conselho da classe (**já revogada pelo próprio Conselho, vide site no oficial**), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em DECISÃO JUDICIAL TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo), portanto fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**PARECER DE OPINIÃO**” não pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos.

**Parecer - Significado de Parecer.** substantivo masculino - Opinião especializada sobre alguma coisa: parecer de opinião, conforme a lei dos corretores de imóveis se refere a “comercialização dos imóveis”. Opinião; modo de se expressar, de pensar.

*Fonte: significados.com.br (ADPTADO)*

#### **NBR 14.653-Parte 1/2019**

##### **3.1.30**

##### **laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem



## **NBR 14.653-Parte 2/2011**

### **3.1.17**

#### **engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

### **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e/ou cumprir exigências a proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente nos Item 8, DA HABILITAÇÃO (Envelope nº 02), subitem 8.1.1 – HABILITAÇÃO JURÍDICA e 8.1.4.1 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, relativos à documentos jurídicos das Empresas e Qualificação Técnica da Empresa e dos Profissionais, não consta que a Empresa licitante deve apresentar Certificado de Registro no Conselho de Classe da Engenharia ou Arquitetura e consta ali que o licitante deverá comprovar:

8 – DA HABILITAÇÃO (Envelope nº 02)

8.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA (Art. 28 da Lei Federal nº 8.666/93)

- Falta incluir a Certidão de Registro no CREA ou CAU da Região da Empresa

8.1.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (Art. 30 da Lei Federal nº 8666/93)

8.1.4.1. Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI.

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar, além do caráter restritivo provocado pelas absurdas exigências de Qualificação Técnica no referido Edital.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencadas nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documento exigido, **REGISTRO junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI** é ilegal, quando o documento correto e legal a ser exigido deve ser o **CAT – CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO** que é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que em conjunto com a **CERTIDÃO DO CONSELHO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA DO PROFISSIONAL E DA EMPRESA**, já são suficientes para comprovação de todas as exigências legais, inclusive sobre vínculos trabalhistas, previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o objeto e as atividades exigidas no Edital em assunto, inclusive para emissão das **Anotações ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART-CREA ou RRT-CAU)**.

Este é o único documento legal que credencia, somente, os profissionais de Engenharia e Arquitetura com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto ao ser exigido de outras profissões, se for o caso, será equivocadamente de uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não terão validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90 e a Lei Federal Nº 4.150/62.

Por fim, quanto a qualificação e atribuições legais, cabe aqui esclarecer que **corretores de imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “opinar” e “execer a intermediação na comercialização” de bens imóveis** urbanos e rurais e profissionais da **engenharia de avaliação de bens imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “projetar, construir e emitir laudos de avaliação de bens imóveis”** urbanos e rurais.

No Brasil atualmente em números estimados existem 400.000 mil **corretores de imóveis** com a sua reserva de mercado definida em Lei (**comercializar e opinar sobre a comercialização, porém é ilegal avaliar**) e os profissionais de **Engenharia e Arquitetura** estimados em 1.670.000 profissionais com sua reserva de mercado definida em Lei (**projetar, construir, avaliar e comercializar somente os imóveis próprios, porém é ilegal opinar**).

Com isso existem muitos profissionais de Engenharia e Arquitetura que estudam para também serem corretores de imóveis, assim seria interessante e um grande estímulo para o desenvolvimento do país que corretores de imóveis também estudem para serem Engenheiros e/ou Arquitetos.

## IV - DA LEGALIDADE

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

“Em referência ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.

### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

#### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

*Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.*

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica;

extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:**

**I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações,** conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

## **RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) **AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.**

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

### **Também a lei n. 5.194/66 dispõe:**

"(.....)

**Art. 15 - São nulas de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei."**

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional..." entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que "o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa".

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras ou serviços de engenharia, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

*- registro ou inscrição na entidade profissional/competente;*

*- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

**I - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.**

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida a comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

### **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para "OPINAR" em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para avaliação de bens imóveis e equipamentos por profissionais de engenharia e arquitetura, com isso a prefeitura através do seu representante legal, atual, fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis dos agentes financeiros, públicos e privados, bem como os Estados e União, nos seus 3 poderes, são rigorosamente exigidos pelas Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são os corretores de imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis e tão somente, ou seja, cada profissão com suas "reservas de mercado", por prerrogativas Constitucionais.

Exigência esta do Edital que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

*- (...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigida, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial **(NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece o acervo das NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de "OPINIÃO".

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias legais e técnicas para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários os profissionais de engenharia de avaliações, amparados com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.



**Deste modo, fica claro que a indicação no edital direcionada exclusivamente a profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante** à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim, fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros e Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** que é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

**- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

*O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:*

*“... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o ‘orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários’, em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94.” (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adilson Motta, DDU de 5/8/99, p. 55).*

**Diante disso, com o fim de assegurar exclusivamente a participação dos único profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.**

## V – DO REQUERIMENTO


Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas legais que disciplinam a matéria, como demonstrado comprovadamente nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU (**1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube**) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios, que respeitam a Legislação Brasileira e Internacional, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração dos bens imóveis é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros **“OPINADORES”**.

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- ✓ Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a conseqüente retificação do edital licitatório registrado no caput deste documentos e nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias nos ANEXOS, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade;
- ✓ Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) ou DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA ou CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente;
- ✓ Ainda, solicitamos que seja exigida, alternativamente ou em conjunto, a apresentação de acervo técnico do profissional, se for o caso, ou ART ou RRT, conforme o caso, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos (CREA-Engenheiros ou CAU-Arquitetos), e ainda a certidão comprovante que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante; e
- ✓ Pedimos, por fim, que se faça constar no Edital os quadros de valores dos honorários e a origem de suas definições e ainda no Item da exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 23 de janeiro de 2021.

  
JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

➤ ANEXOS

# **ANEXOS**

## **Impugnação Edital**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS — COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



Classificação: Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

Prazo da Restrição: até a data de divulgação da Ata

Restrição de Acesso: Empresas do Sistema BNDES – uso no âmbito interno

Unidade Gestora: ASN/DEGAR

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de



Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou ” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão o circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

“(…) 9.3. **determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes)** que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:

(…)

9.3.2. **adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962**, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes à que se pretendia contratar. **Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.**

**A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.**

Desta maneira, **os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.**

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWeD2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D



Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão <manifestacao-noreply@mpf.mp.br>  
Para: jfernandobm@gmail.com

30 de junho de 2019 16:40

Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccc971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que " A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## **MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.**

### **CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por aí se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com [NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2](#) e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais**, salvo ajuste em contrário. [\(ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê\)](#).*

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com caracterizadas tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por

JOAO FERNANDO BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'



## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO **tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço**. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/27.06.2019 - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.

04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição ~sine qua non~ para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *~Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.~*

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de ~expertises~ em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*

**CREA/PA 4.923-D/1982**

**JOAO FERNANDO BARRAL**  
**DE MIRANDA:06559344215**

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'



ABAP  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Ao  
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
Presidência  
SEPN Comércio Residencial Norte 508  
Asa Norte  
70740-541 – Brasília - DF

**Assunto:** Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;

- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV

- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

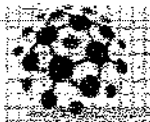
Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07

Protocolo de 23/04/19 hora: 16:35  
Pública R. 098 6  
GAB. / Setor de Documentação - SEEDOC

Protocolo de 23/04/19



**ABAP**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## **ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA**

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.


Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
**KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA**  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e tornar-se uma referência técnica em qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão é com o intuito de estabelecer soluções que possibilitem a padronização dos trabalhos no mercado de trabalho a avaliação de imóveis, o CRECISP assinou uma importante parceria com a Associação, na última quinta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, Mário William Esper, e pelo diretor geral, Ricardo Rodrigues Fugase. O presidente do CRECISP José Augusto Viana Neto, firmou o acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, Sérgio Sobral, e do Luiz Fernando Pinco

Barcellos, vice-presidente técnico de Análises, do Conselho de Diretores da ABNT, Cláudio Baptista, Kercira e Carlos Santos Amador Junior, e o gerente Roberto Silva Santos também participaram da assinatura.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades terá grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos um treinamento e capacitação e os especialistas revisar as normas antes de serem avaliadas, contemplando os corretores da região."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será atendido por um profissional certificado, que estará seguindo as normas técnicas padronizadas pelo governo."

O presidente Viana celebrou a parceria falando sobre a padronização no mercado, no que se refere à valoração dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisar o mérito dessas demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa atualização das normas e a instituição de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se consolidaram como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estabelecer custos de que isso vai valer-se ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância para todos produtores do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS-IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do CONFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

1. Recorrem tempestivamente **Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz** e **Bazar Trovão LTDA**, alvejando decisão prolatada pelo **Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.

**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salieta a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

12. Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

13. Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.



**PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.**” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (1J-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual**, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSON LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017

## **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## **DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### **FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**



## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I Das Disposições Gerais**

#### **Seção I Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

#### **Seção I**

#### **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e



II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União;  
e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmiros e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado



do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V** **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescendem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01- TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02- TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

<https://www.youtube.com/watch?v=VkJ JTc90Ss>

**03- TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqts e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04- TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5 O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

# Superior Tribunal de Justiça

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

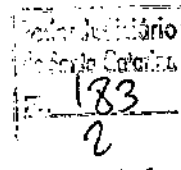
Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual pretendia anular Resolução 957/2006 do COFECI**, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas discussão está longe de chegar fim** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; **isto quer dizer que CONFEA e IBAPE não podem mais questionar validade da Resolução citada, mais nada** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **autorizador para avaliação em termo da Lei 5.194/66** Uma Resolução classista não pode ofender **Lei Federal**

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



**1. A causa está apta para julgamento.**

Está nos autos o laudo pericial, que já foi suficientemente debatido. A parte ré, que se insurge, trouxe duas avaliações por ela contratadas, o que indica que, de sua parte, apresentou os elementos de convicção de que dispunha.

O trabalho técnico realizado me parece suficiente, friso, como se vê na sequência, e outras provas seriam, ante a natureza da causa, ociosas.

Quer dizer, mais do que analisar a imissão provisória na posse, o momento é de avaliação também do mérito.

**2. O DEINFRA, administrativamente, apurou que a porção a ser desapropriada (que é de apenas 22,93 m<sup>2</sup>) tem valor de R\$ 1.146,50 (fls. 10).**

O perito fez, a propósito, um detalhado levantamento. Ponderou as particularidades do imóvel, destacando que se trata com bons atrativos (como tendo localização privilegiada, sendo ainda ponto de passagem em direção ao Sul da Ilha de Florianópolis, e com facilidade de acesso ao Sul da Ilha e para o centro da capital, transporte público e intra-estrutura local, tais como: telefonia, luz elétrica, asfalto, escolas nas proximidades, ponto de ônibus, restaurantes, posto de gasolina, posto policial, oficina mecânica, posto de saúde, supermercados, igrejas, locadora, lojas diversas, entre outros comércios: fls. 82), mas também ressaltando que a "*região é baixa, sendo influenciada pela maré e susceptível a alagamento e inundações*" (fls. 145).

**Não há razão para desacreditar a muito bem fundamentada exposição pericial.**

**Seria, de fato, inusitado prestigiar duas avaliações feitas, sem nenhum critério científico, por dois corretores de imóveis contratados pelo contestante. Além disso, as manifestações pecam por (a) não virem de pessoas efetivamente gabaritadas profissionalmente, pela falta de curso superior, a fornecerem valores de imóveis para fins judiciais, (b) não terem fundamentação (quer subsídio que permitissem racionalmente compreender como se chegou**

## Documento 220

**Tipo documento:**

SENTENÇA

**Evento:**

JUNTADA

**Data:**

25/01/2018 03:35:08

**Usuário:**

MIG - USUÁRIO DE MIGRAÇÃO

**Processo:**

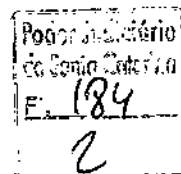
0013787-38.2010.8.24.0023

**Sequência Evento:**

191



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



àquele montante, (c) suspeitamente coincidirem em seus valores e (d) estarem subjetivamente comprometidas com o autor.

Referendo, por isso, a manifestação do Ministério Público, assinada pela Promotora de Justiça Davi do Espírito Santo:

Desapropriação é um recurso utilizado pelo Poder Público para a aquisição originária do bem, ancorado na utilidade pública, necessidade ou ainda interesse social, mediante pagamento de prévia e justa indenização. Para tanto há de ser apurado, por um perito técnico, o valor necessário à indenização, que corresponda ao valor do bem e que livre o proprietário de prejuízos patrimoniais.

Uma vez estabelecido pelo perito técnico o valor da indenização, não havendo irregularidades, este deve ser atacado pelas partes, não se podendo discutir o mérito da desapropriação propriamente dita.

No caso in tela, o laudo pericial acostado às fls.76/157 esclarece os parâmetros utilizados para a avaliação do imóvel expropriado e indica seu valor de mercado.

Quando ao valor conferido ao imóvel pela prova pericial, verifica-se que para sua apuração foram considerados dados objetivos, como a localização, o acesso, e os valores praticados no mercado.

Assim, indubitável que o melhor critério para avaliar o imóvel desapropriado "é o do perito que, buscando informações junto a própria imobiliária que vem vendendo imóveis circunvizinhos, alcança um preço que se presume seja capaz de traduzir o valor venal e este, isto é fora de dúvida, que corresponde à justa indenização reclamada pela regra constitucional inicialmente referida.

A este respeito, obtém-se de julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

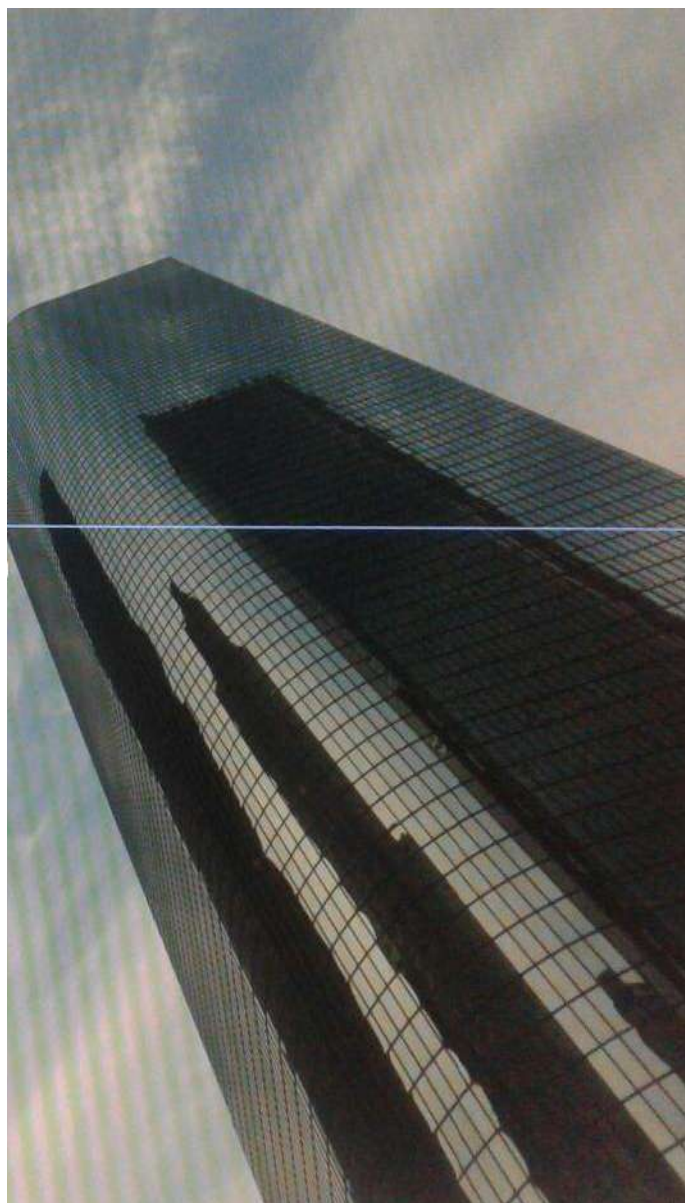
"VALOR DOS IMÓVEIS EXPROPRIADOS DEVIDAMENTE APURADOS ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA. DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS UTILIZANDO PELO PERITO. PREVALÊNCIA DO LAUDO ELABORADO PELO EXPERT. IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAR DE NOVA PERÍCIA. JUSTA INDENIZAÇÃO OBTIDA COM SUBSTRATO NOS VALORES APURADOS EM PERÍCIA. RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE."

"Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoável pelo perito judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização"(Reexame Necessário n. 2009.035763-8, de Curitiba, rel. Des. Jaime Ramos, j. 15.10.2009).

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS-3  
2021**



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhor**  
**Julio Cesar da Silva Leite**  
**Prefeito Municipal**  
*Presidente da CC - Comissão de Credenciamento*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA RICA/PR**  
*Avenida Euclides da Cunha, nº 1120*  
*Centro, Terra Rica-Pr, CEP 87.890-000.*  
*e-mail: [prefeitura@terrarica.pr.gov.br](mailto:prefeitura@terrarica.pr.gov.br)*

**Ref.: PROCESSO CHAMADA PÚBLICA Nº 1/2021 - CREDENCIAMENTO**  
**Objeto: EDITAL PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA**  
**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME NBR 14.653-2., Nº 1/2021**

Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. João Fernando B Miranda, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### IMPUGNAR

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

### I – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei no 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 12, subitem 12.4, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, podem ser solicitados esclarecimentos, porém sem mencionar prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 05/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 31/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 20/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## II – DOS FATOS

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

Além de que, qualquer item que limite o número de participantes na licitação, sem motivo expressamente justificado pela Administração, é irregular e deve ser impugnado. As exigências do edital devem guardar pertinência com seu objetivo, devendo-se repudiar exigências abusivas que culminam por restringir, de maneira incongruente, o universo dos licitantes.

Portanto, além de ser o objeto do presente Edital uma atividade exclusiva de profissionais da engenharia de avaliações (Engenheiros e Arquitetos), as exigências do Edital previstas na qualificação técnica, excluem da participação, nada menos do que 1.670.000 (hum milhão, seiscentos e setenta mil) profissionais, sendo 1.500.000 de Engenheiros e 170.000 Arquitetos, em números estimados, publicados pelos Conselhos de Classe nos sites oficiais dos mesmos. (CONFEA e CAU).

Tais vícios e ilegalidades que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

## III - DO MÉRITO

### Do objeto

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas pela Lei Federal nº 4150/62, inclusive para proteção do Consumidor (CDC Lei Federal nº 8078/90 – Art.39 “inciso VIII”), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação de Bens Imóveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,



Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para legalização da atividade na profissão de corretor (que segundo a Lei nº 6530 – Art.3, só podem “opinar” ratificado pelo TJSC em 2ª. Instância e transitado em julgado), portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens 3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-1 -Avaliação de Bens.

Cabe ainda esclarecer que os “**Pareceres de Opinião**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que **eram** legalizados por **Resolução nº 957/2006**, do Conselho da classe (**já revogada pelo próprio Conselho, vide site no oficial**), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em DECISÃO JUDICIAL TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo), portanto fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**PARECER DE OPINIÃO**” não pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos.

**Parecer - Significado de Parecer**: substantivo masculino - Opinião especializada sobre alguma coisa: parecer de opinião, conforme a lei dos corretores de imóveis se refere a “comercialização dos imóveis”. Opinião; modo de se expressar, de pensar.

*Fonte: significadas.com.br (ADPTADO)*

## **NBR 14.653-Parte 1/2019**

### **3.1.30**

#### **laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

## **NBR 14.653-Parte 2/2011**

### **3.1.17**

#### **engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

## **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e/ou cumprir exigências a proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente nos Itens 1.2, subitem 1.2.3, – 1.2 – FORMAS DE INSCRIÇÃO NO CREDENCIAMENTO e Item 4 – DOCUMENTAÇÕES REFERENTES À HABILITAÇÃO, subitem 4.1.3 Quanto a qualificação técnica, relativos à Forma de Inscrição e Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

1.2.3 – Os interessados poderão solicitar o credenciamento a qualquer momento, desde a publicação do presente edital, tendo o direito de iniciar os serviços de capitão fluvial a partir da assinatura do contrato, desde que possível, caso contrário aguardará distribuição.

1.2.4 – Os interessados em atenderem ao chamamento para credenciarem-se aos serviços de capitão fluvial, poderão ter acesso a todo o chamamento e aos modelos em anexo, através do site [www.terratica.pr.gov.br](http://www.terratica.pr.gov.br) em processos licitatórios.

4.1.3 Quanto a qualificação técnica:

a) Comprovar Registro da empresa proponente junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

b) indicação de um corretor imobiliário

b.1) comprovar registro do corretor junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

c) comprovar vínculo entre a proponente e o corretor. (carteira de trabalho, contrato de prestação de serviço entre outros)

4.1.4 Proposta de Serviços a ser Credenciados

A) Apresentar Anexo IV Termo de Compromisso de realização de CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME NBR 14.653-2., devidamente preenchido, e assinado pelo representante legal da empresa , listando a quantidade de serviços a ser credenciado

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar, além do caráter restritivo provocado pelas absurdas exigências de Qualificação Técnica no referido Edital.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documentos exigidos no Edital são absurdamente ilegais, quando o documentos legal a ser exigido deve ser o **CAT – CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO** que é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que em conjunto com a **CERTIDÃO DO CONSELHO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA DO PROFISSIONAL E DA EMPRESA**, já são suficientes para comprovação de todas as exigências legais, inclusive sobre vínculos trabalhistas, previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o objeto e as atividades exigidas no Edital em assunto, inclusive para emissão das **Anotações ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART-CREA ou RRT-CAU)**.

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia e Arquitetura com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto ao ser exigido de outras profissões, se for o caso, será equivocadamente de uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não terão validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90 e a Lei Federal Nº 4.150/62.

Por fim, quanto a qualificação e atribuições legais, cabe aqui esclarecer que **corretores de imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “opinar” e “execer a intermediação na comercialização” de bens imóveis** urbanos e rurais e profissionais da **engenharia de avaliação de bens imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “projetar, construir e emitir laudos de avaliação de bens imóveis”** urbanos e rurais.

No Brasil atualmente em números estimados existem 400.000 mil **corretores de imóveis** com a sua reserva de mercado definida em Lei (**comercializar e opinar sobre a comercialização, porém é ilegal avaliar**) e os profissionais de **Engenharia e Arquitetura** estimados em 1.670.000 profissionais com sua reserva de mercado definida em Lei (**projetar, construir, avaliar e comercializar somente os imóveis próprios, porém é ilegal opinar**).

Com isso existem muitos profissionais de Engenharia e Arquitetura que estudam para também serem corretores de imóveis, assim seria interessante e um grande estímulo para o desenvolvimento do país que corretores de imóveis também estudem para serem Engenheiros e/ou Arquitetos.

#### ***IV - DA LEGALIDADE***

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

“Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.

### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

#### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em

nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico- econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:**

**I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações,** conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

## **RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem,

sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) **AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.**

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

### **Também a lei n. 5.194/66 dispõe:**

"(.....)

**Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei.**

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional..." entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que “o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa”.

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras ou serviços de engenharia, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

*- registro ou inscrição na entidade profissional competente;*

*- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

*I - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.*

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida a comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

## **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para **“OPINAR”** em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para avaliação de bens imóveis e equipamentos por profissionais de engenharia e arquitetura, com isso a prefeitura através do seu representante legal, atual, fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis dos agentes financeiros, públicos e privados, bem como os Estados e União, nos seus 3 poderes, são rigorosamente exigidos pelas Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são os corretores de imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis e tão somente, ou seja, cada profissão com suas “reservas de mercado”, por prerrogativas Constitucionais.



Exigência esta do Edital que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

- *(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- *prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial **(NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece o acervo das NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de "OPINIÃO".

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários os profissionais de engenharia de avaliações, amparados com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

**Deste modo, fica claro que a indicação no edital direcionada exclusivamente a profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante** à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim, fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros e Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** que é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

### **- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

*O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:*

*"... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o 'orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários', em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94." (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DJU de 5/8/99, p. 55).*

**Diante disso, com o fim de assegurar exclusivamente a participação dos único profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.**

#### ***V - DO REQUERIMENTO***

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU (**1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube**) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios, que respeitam a Legislação Brasileira e Internacional, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração dos bens imóveis é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros "**OPINADORES**".

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- ✓ Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado no caput deste documentos e nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias nos ANEXOS, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.
- ✓ Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) ou DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA ou CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.
- ✓ Ainda, solicitamos que seja exigida, alternativamente ou em conjunto, a apresentação de acervo técnico do profissional, se for o caso, ou ART ou RRT, conforme o caso, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos (CREA-Engenheiros ou CAU-Arquitetas), e ainda a certidão comprovante que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.
- ✓ Pedimos, por fim, que se faça constar no Edital os quadro de valores dos honorários e a origem de suas definições e ainda no Item da exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 23 de janeiro de 2021.

JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

➤ ANEXOS

# **ANEXOS**

## **Impugnação Edital**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS — COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator





Classificação: Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

Prazo da Restrição: até a data de divulgação da Ata

Restrição de Acesso: Empresas do Sistema BNDES – uso no âmbito interno

Unidade Gestora: ASN/DEGAR

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou ” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão o circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

“(…) 9.3. **determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes)** que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:

(…)

9.3.2. **adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962**, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes à que se pretendia contratar. **Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.**

**A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.**

Desta maneira, **os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.**

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWeD2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D



Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão <manifestacao-noreply@mpf.mp.br>  
Para: jfernandobm@gmail.com

30 de junho de 2019 16:40

Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccc971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que " A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## **MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.**

### **CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por aí se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com [NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2](#) e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais,** salvo ajuste em contrário. [\(ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê\)](#).*

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.



Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com caracterizadas tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por  
JOAO FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO **tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço**. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/**27.06.2019** - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.

04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição ~sine qua non~ para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *~Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.~*

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de ~expertises~ em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*

**CREA/PA 4.923-D/1982**

**JOAO FERNANDO BARRAL  
DE MIRANDA:06559344215**

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215  
Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'



**ABAP**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

**Ao**  
**CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia**  
**Presidência**  
**SEPN Comércio Residencial Norte 508**  
**Asa Norte**  
**70740-541 – Brasília - DF**

**Assunto:** Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;

- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV

- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

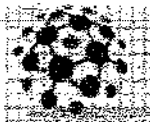
Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07

Arquivo de Sala

CIE / Setor de Documentação - SEDEC Recebido em 23/04/19 às 16:35 Rubens R. O. 6
--



**ABAP**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## **ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA**

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.


Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
**KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA**  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e torná-las uma referência técnica em qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão é com o intuito de estabelecer soluções que possibilitem a padronização dos trabalhos no mercado de trabalho a avaliação de imóveis, o CRECISP assinou uma importante parceria com a Associação, na última quinta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, Mário William Esper, e pelo diretor geral, Ricardo Rodrigues Fugase. O presidente do CRECISP José Augusto Viana Neto, firmou o acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, Sérgio Sobral, e de Luiz Fernando Pinó

Barcellos, vice-presidente técnico de Análises, do Conselho de Diretores da ABNT, Celso Baptista, Roberto e Carlos Santos Amador Junior, e o gerente Roberto Silva Santos também participaram da assinatura.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades terá grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos um melhoramento e capacitação de especialistas avaliar essas normas antes de perícias e avaliações, contemplando os corretores da região."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será atendido por um profissional certificado, que estará seguindo boas normas técnicas acreditadas pelo governo."

O presidente Viana celebrou a parceria falando sobre a pacificação no mercado, no que se refere à valorização dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisar o mérito dessas demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa atualização das normas e a instituição de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se consolidaram como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estamos certos de que isso vai valorizar ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância para todos produtores do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS-IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do CONFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

1. Recorrem tempestivamente **Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz** e **Bazar Trovão LTDA**, alvejando decisão prolatada pelo **Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.

**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salieta a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.



**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

12. Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

13. Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

**PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.**” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (1J-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual**, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSON LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017



## **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## **DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### **FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I Das Disposições Gerais**

#### **Seção I Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

- I - adjudicação;
- II - aforamento e sua remição;
- III - alienação de domínio pleno ou útil;
- IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;
- V - atualização de valor patrimonial;
- VI - cessão gratuita ou onerosa;
- VII - dação em pagamento;
- VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;
- IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;
- X - indenização por ocupação ilícita;
- XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;
- XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;
- XIII - Permissão de uso; e
- XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

- I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;
- II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;
- III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e
- IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

#### **Seção I**

#### **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;



Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União; e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.



Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V**

### **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescendem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01- TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02- TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

<https://www.youtube.com/watch?v=VkJ JTc90Ss>

**03- TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqts e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04- TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## **EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5 O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

# Superior Tribunal de Justiça

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

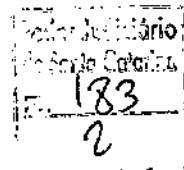
Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual pretendia anular Resolução 957/2006 do CONFECI,** a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas discussão está longe de chegar fim** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; **isto quer dizer que CONFEA e IBAPE não podem mais questionar validade da Resolução citada, mais nada** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **autorizador para avaliação em termo da Lei 5.194/66** Uma Resolução classista não pode ofender **Lei Federal**

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



**1. A causa está apta para julgamento.**

Está nos autos o laudo pericial, que já foi suficientemente debatido. A parte ré, que se insurge, trouxe duas avaliações por ela contratadas, o que indica que, de sua parte, apresentou os elementos de convicção de que dispunha.

O trabalho técnico realizado me parece suficiente, friso, como se vê na sequência, e outras provas seriam, ante a natureza da causa, ociosas.

Quer dizer, mais do que analisar a imissão provisória na posse, o momento é de avaliação também do mérito.

**2. O DEINFRA, administrativamente, apurou que a porção a ser desapropriada (que é de apenas 22,93 m<sup>2</sup>) tem valor de R\$ 1.146,50 (fls. 10).**

O perito fez, a propósito, um detalhado levantamento. Ponderou as particularidades do imóvel, destacando que se trata com bons atrativos (como tendo localização privilegiada, sendo ainda ponto de passagem em direção ao Sul da Ilha de Florianópolis, e com facilidade de acesso ao Sul da Ilha e para o centro da capital, transporte público e intra-estrutura local, tais como: telefonia, luz elétrica, asfalto, escolas nas proximidades, ponto de ônibus, restaurantes, posto de gasolina, posto policial, oficina mecânica, posto de saúde, supermercados, igrejas, locadora, lojas diversas, entre outros comércios: fls. 82), mas também ressaltando que a "*região é baixa, sendo influenciada pela maré e susceptível a alagamento e inundações*" (fls. 145).

**Não há razão para desacreditar a muito bem fundamentada exposição pericial.**

**Seria, de fato, inusitado prestigiar duas avaliações feitas, sem nenhum critério científico, por dois corretores de imóveis contratados pelo contestante. Além disso, as manifestações pecam por (a) não virem de pessoas efetivamente gabaritadas profissionalmente, pela falta de curso superior, a fornecerem valores de imóveis para fins judiciais, (b) não terem fundamentação (quer subsídio que permitissem racionalmente compreender como se chegou**

## Documento 220

**Tipo documento:**

SENTENÇA

**Evento:**

JUNTADA

**Data:**

25/01/2018 03:35:08

**Usuário:**

MIG - USUÁRIO DE MIGRAÇÃO

**Processo:**

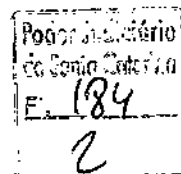
0013787-38.2010.8.24.0023

**Sequência Evento:**

191



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



àquele montante, (c) suspeitamente coincidirem em seus valores e (d) estarem subjetivamente comprometidas com o autor.

Referendo, por isso, a manifestação do Ministério Público, assinada pela Promotora de Justiça Davi do Espírito Santo:

Desapropriação é um recurso utilizado pelo Poder Público para a aquisição originária do bem, ancorado na utilidade pública, necessidade ou ainda interesse social, mediante pagamento de prévia e justa indenização. Para tanto há de ser apurado, por um perito técnico, o valor necessário à indenização, que corresponda ao valor do bem e que livre o proprietário de prejuízos patrimoniais.

Uma vez estabelecido pelo perito técnico o valor da indenização, não havendo irregularidades, este deve ser atacado pelas partes, não se podendo discutir o mérito da desapropriação propriamente dita.

No caso in tela, o laudo pericial acostado às fls.76/157 esclarece os parâmetros utilizados para a avaliação do imóvel expropriado e indica seu valor de mercado.

Quando ao valor conferido ao imóvel pela prova pericial, verifica-se que para sua apuração foram considerados dados objetivos, como a localização, o acesso, e os valores praticados no mercado.

Assim, indubitável que o melhor critério para avaliar o imóvel desapropriado "é o do perito que, buscando informações junto a própria imobiliária que vem vendendo imóveis circunvizinhos, alcança um preço que se presume seja capaz de traduzir o valor venal e este, isto é fora de dúvida, que corresponde à justa indenização reclamada pela regra constitucional inicialmente referida.

A este respeito, obtém-se de julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

"VALOR DOS IMÓVEIS EXPROPRIADOS DEVIDAMENTE APURADOS ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA. DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS UTILIZANDO PELO PERITO. PREVALÊNCIA DO LAUDO ELABORADO PELO EXPERT. IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAR DE NOVA PERÍCIA. JUSTA INDENIZAÇÃO OBTIDA COM SUBSTRATO NOS VALORES APURADOS EM PERÍCIA. RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE."

"Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoável pelo perito judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização"(Reexame Necessário n. 2009.035763-8, de Curitiba, rel. Des. Jaime Ramos, j. 15.10.2009).

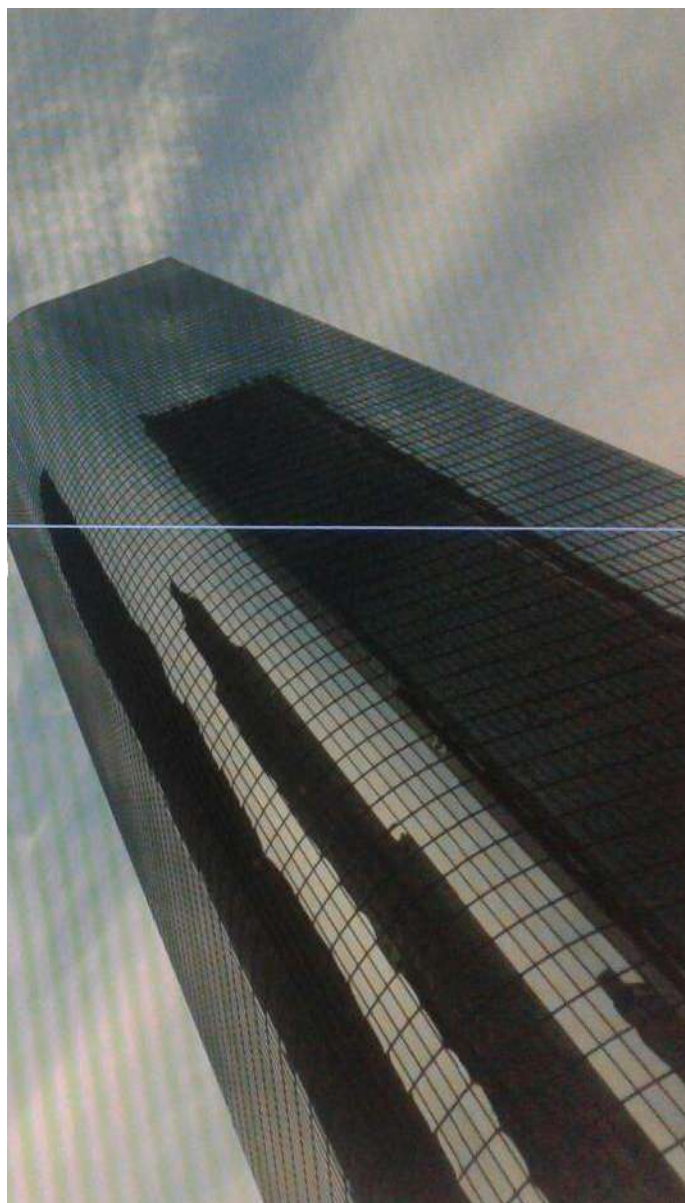
---

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES BNDES  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de



Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

*“(...) 9.3. determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes) que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:*

*(...)*

*9.3.2. adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (...)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).*

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes às que se pretendia contratar. Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.

A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.

Desta maneira, os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 - BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

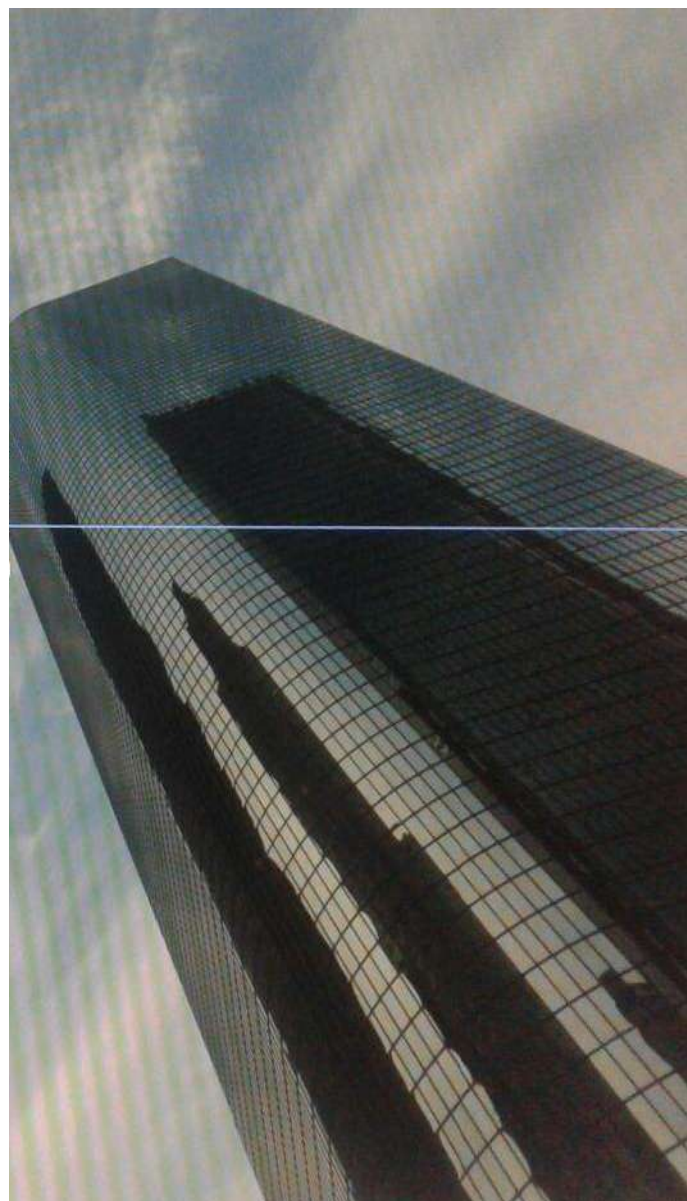
---

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**LEIS E NORMAS ABNT  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 4.150, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1962.**

Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o **CONGRESSO NACIONAL** decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Nos serviços públicos concedidos pelo Governo Federal, assim como nos de natureza estadual e municipal por êle subvencionados ou executados em regime de convênio, nas obras e serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais ou órgãos paraestatais, em tôdas as compras de materiais por êles feitas, bem como nos respectivos editais de concorrência, contratos ajustes e pedidos de preços será obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamados "normas técnicas" e elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nesta lei mencionada pela sua sigla "ABNT".

Art. 2º O Governo Federal, por intermédio do Departamento Administrativo do Serviço Público, e na forma em que essa colaboração já vem sendo feita, indicará anualmente à "ABNT", até 31 de março, as normas técnicas novas em cujo preparo esteja interessado ou aquelas cuja revisão lhe pareça conveniente.

Art. 3º Através do Departamento Administrativo do Serviço Público, do Instituto de Resseguros do Brasil e outros órgãos centralizados ou autárquicos da administração federal se incrementará, em acôrdo com a "ABNT", o uso de rótulos, selos, letreiros, sinetes e certificados demonstrativos da observância das normas técnicas chamadas "marcas de conformidade".

Art. 4º A partir do segundo ano de vigência desta lei, o Instituto de Resseguros do Brasil passará a considerar, na cobertura de riscos elementares, a observância das normas técnicas da "ABNT", quanto a materiais, instalações e serviços de maneira e também concorrer para que se estabeleça na produção industrial o uso das "marcas de conformidade" da "ABNT".

Art. 5º A "ABNT" é considerada como órgão de utilidade pública e, enquanto não visar lucros, aplicando integralmente na manutenção de sua administração, instalações, laboratórios e serviços, as rendas que auferir, em seu favor se manterá, no Orçamento Geral da República, dotação não inferior a dez milhões de cruzeiros (Cr\$10.000.000,00).

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 21 de novembro de 1962; 141º da Independência e 74º da República.

JOÃO GOULART  
*Hermes Lima*  
*João Mangabeira*  
*Pedro Paulo de Araújo Suzano*  
*Amaury Krueel*  
*Miguel Calmon*  
*Hélio de Almeida*  
*Renato Costa Lima*  
*Darcy Ribeiro*  
*João Pinheiro Neto*  
*Reynaldo de Carvalho Filho*  
*Eliseu Paglioli*  
*Octávio Augusto Dias Carneiro*  
*Celso Gabriel de Rezende Passos*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.1.1963

\*

NORMA  
BRASILEIRA

ABNT NBR  
14653-1

Segunda edição  
27.06.2019

---

**Avaliação de bens**  
**Parte 1: Procedimentos gerais**

*Assets appraisal*  
*Part 1: General procedures*



ICS 93.010; 03.080.99

ISBN 978-85-07-08096-1



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-1:2019  
19 páginas

© ABNT 2019



© ABNT 2019

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2346

[abnt@abnt.org.br](mailto:abnt@abnt.org.br)

[www.abnt.org.br](http://www.abnt.org.br)

## Sumário

Página

Prefácio .....	v
0 Introdução.....	vii
0.1 Histórico.....	vii
0.2 Princípios gerais da avaliação de bens .....	vii
0.3 Abordagens de valor.....	viii
0.4 Mercado.....	ix
0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado.....	x
0.6 Particularidades do mercado imobiliário.....	x
0.7 Avaliações complexas .....	xi
1 Escopo .....	1
2 Referências normativas.....	1
3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas.....	2
3.1 Termos e definições.....	2
3.2 Símbolos e abreviaturas.....	8
4 Classificação dos bens, frutos e direitos .....	8
4.1 Classificação dos bens.....	8
4.2 Classificação dos frutos.....	9
4.3 Classificação dos direitos .....	9
5 Procedimentos de excelência .....	10
5.1 Quanto à capacitação profissional.....	10
5.2 Quanto ao sigilo .....	10
5.3 Quanto à propriedade intelectual .....	10
5.4 Quanto ao conflito de interesses.....	10
5.5 Quanto à independência na atuação profissional .....	10
5.6 Quanto à competição por preços .....	10
5.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico.....	10
6 Atividades básicas .....	11
6.1 Requisição da documentação.....	11
6.2 Conhecimento da documentação.....	11
6.3 Vistoria do bem avaliando .....	11
6.4 Coleta de dados.....	12
6.4.1 Aspectos quantitativos.....	12
6.4.2 Aspectos qualitativos .....	12
6.4.3 Coleta de dados de mercado .....	12
6.5 Diagnóstico do mercado .....	12
6.6 Escolha da metodologia .....	12
6.7 Tratamento dos dados .....	12
6.8 Resultado da avaliação.....	13
6.8.1 Arredondamento .....	13
6.8.2 Intervalo de valores admissíveis .....	13
6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes.....	13

7	Metodologia aplicável .....	13
7.1	Generalidades.....	13
7.2	Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos .....	14
7.2.1	Método comparativo direto de dados de mercado .....	14
7.2.2	Método involutivo.....	14
7.2.3	Método evolutivo.....	14
7.2.4	Método da capitalização da renda .....	14
7.3	Métodos para identificar o custo de um bem .....	15
7.3.1	Método comparativo direto de custo .....	15
7.3.2	Método da quantificação de custo .....	15
7.4	Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento .....	15
8	Especificação das avaliações .....	15
9	Apresentação do laudo de avaliação .....	15
10	Laudo de avaliação de uso restrito .....	16
11	Procedimentos específicos.....	16
11.1	Desapropriações .....	16
11.1.1	Classificação das desapropriações .....	16
11.1.2	Crítérios.....	17
11.2	Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões.....	17
11.3	Liquidação forçada .....	18
	Bibliografia.....	19



## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização.

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da ABNT Diretiva 2.

A ABNT chama a atenção para que, apesar de ter sido solicitada manifestação sobre eventuais direitos de patentes durante a Consulta Nacional, estes podem ocorrer e devem ser comunicados à ABNT a qualquer momento (Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996).

Os Documentos Técnicos ABNT, assim como as Normas Internacionais (ISO e IEC), são voluntários e não incluem requisitos contratuais, legais ou estatutários. Os Documentos Técnicos ABNT não substituem Leis, Decretos ou Regulamentos, aos quais os usuários devem atender, tendo precedência sobre qualquer Documento Técnico ABNT.

Ressalta-se que os Documentos Técnicos ABNT podem ser objeto de citação em Regulamentos Técnicos. Nestes casos, os órgãos responsáveis pelos Regulamentos Técnicos podem determinar as datas para exigência dos requisitos de quaisquer Documentos Técnicos ABNT.

A ABNT NBR 14653-1 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-002), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-002:134.002). O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.

A ABNT NBR 14653-1 cancela e substitui a ABNT NBR 14653-1:2001, a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", contém as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

Esta Parte 1 desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

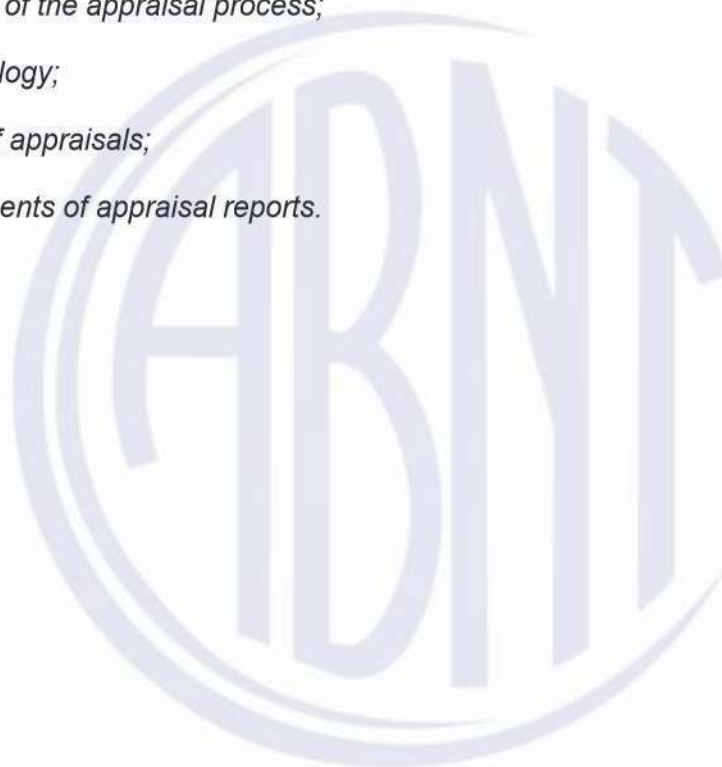
Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com as Diretivas ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

O Escopo em inglês da ABNT NBR 14653-1 é o seguinte:

### **Scope**

*This part of ABNT NBR 14653 presents general guidelines for the appraisal of assets on the following aspects:*

- a) typology of assets;*
- b) terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) basic activities of the appraisal process;*
- d) basic methodology;*
- e) specification of appraisals;*
- f) basic requirements of appraisal reports.*



## 0 Introdução

### 0.1 Histórico

Os primeiros trabalhos técnicos conceituais voltados para as avaliações de bens no Brasil remontam à década de 1910, em publicações de escolas de engenharia e de repartições públicas dedicadas à tributação, gestão e contratação de serviços e obras nas grandes capitais.

Nas décadas subsequentes renomados engenheiros elaboraram monografias e publicaram trabalhos que subsidiaram e orientaram a nascente comunidade técnica da época.

A partir dos anos 1950, como parte do movimento que se notabilizou por constituir entidades profissionais dedicadas à difusão da técnica avaliatória, foram elaboradas as primeiras normas de avaliação.

O ponto de partida foi o Projeto de Norma P-NB-74, da ABNT, elaborado em 1957, que, juntamente com trabalhos específicos desenvolvidos com o propósito de padronizar critérios em ações expropriatórias, constituiu a base da primeira norma de avaliação, a NB 502 (Avaliação de imóveis urbanos), elaborada em 1977, revisada na década de 1980 e registrada no Inmetro, em 1989, como ABNT NBR 5676.

Este documento referenciou os inúmeros trabalhos decorrentes do cenário de excepcional desenvolvimento urbano observado no país. A ele seguiram-se outros, com foco na avaliação de unidades padronizadas; imóveis rurais; máquinas, equipamentos e complexos industriais; e glebas urbanizáveis. Paralelamente, entidades técnicas profissionais também formularam normas, de abrangência regional, que trouxeram importante contribuição para a consolidação de procedimentos e metodologias.

A partir de 1998, iniciou-se uma nova etapa com o Projeto desta ABNT NBR 14653 (Avaliação de bens), que, com uma formatação inovadora, estabelece as referências que norteiam as avaliações de diferentes tipos de bens, em um ambiente econômico cada vez mais complexo e internacionalizado.

A ABNT NBR 14653-1, em vigor desde 2004, foi revisada com a incorporação de conceitos de abrangência global, a serem observados na aplicação de todas as demais partes que integram a norma, com o propósito de facultar melhores condições de fundamentação das avaliações, cuja relevância nas relações econômicas e sociais é cada dia mais significativa.

### 0.2 Princípios gerais da avaliação de bens

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

Os bens podem ser tangíveis ou intangíveis e os seus frutos e direitos abrangem os aluguéis, arrendamentos, comodatos, parcerias, servidões, cessões, *royalties*, entre outros.

As variações de valor dos bens ao longo do tempo resultam de influências econômicas, sociais e ambientais. Essas influências podem ser gerais, como no caso do nível da atividade econômica, com seus efeitos sobre o poder aquisitivo na sociedade, ou específicas, como mudanças tecnológicas e urbanísticas ou eventos ambientais impactantes.

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:

- a) lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- b) princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- c) princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais<sup>1</sup> às diferenças das características relevantes dos bens;
- d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- e) princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- f) princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.

### 0.3 Abordagens de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

- a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

<sup>1</sup> As proporções não são necessariamente lineares.

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.

#### 0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
- b) monopólio: é constituído por um único vendedor;
- c) monopsônio: é constituído por um único comprador;
- d) oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores;
- e) oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

## 0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.

## 0.6 Particularidades do mercado imobiliário

O mercado imobiliário caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.

Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada pelo profissional da engenharia de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado.

## 0.7 Avaliações complexas

Nos casos em que as avaliações de bens ou direitos envolvam o concurso de profissionais com áreas de formação, especialidades ou ênfases distintas, são observadas as condições e restrições previstas nas atribuições definidas pela legislação específica de cada área. São exemplos dessas avaliações as de complexos industriais, recursos ambientais, empreendimentos, entre outros.

A coordenação do trabalho pode ser exercida por um profissional especialista na área de avaliações, considerada, preferencialmente, a predominância da modalidade avaliatória no caso.







# Avaliação de bens

## Parte 1: Procedimentos gerais

### 1 Escopo

Esta Norma apresenta as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta Norma também apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional e é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

**NOTA** A avaliação é realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão. Observar a legislação vigente na Bibliografia (itens de [2] a [5]).

### 2 Referências normativas

As demais partes desta Norma relacionadas a seguir estão subordinadas à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 14653-2, *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*

ABNT NBR 14653-3, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*

ABNT NBR 14653-4, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

ABNT NBR 14653-7, *Avaliação de bens – Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos*

### 3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

#### 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

##### 3.1.1

###### **acessório**

bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele

##### 3.1.2

###### **amostra**

conjunto de dados representativos de uma população

##### 3.1.3

###### **amostragem**

procedimento utilizado para constituir uma amostra

##### 3.1.4

###### **arrendamento**

retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas

##### 3.1.5

###### **avaliação de bens, de seus frutos e direitos**

análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

##### 3.1.6

###### **benefícios e despesas indiretas (BDI)**

acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço, representativo do lucro do construtor, das despesas indiretas e dos impostos

##### 3.1.7

###### **bem**

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

##### 3.1.7.1

###### **bem tangível**

bem identificado materialmente (por exemplo, imóveis, equipamentos, matérias-primas)

##### 3.1.7.2

###### **bem intangível**

bem não identificado materialmente (por exemplo, fundo de comércio, marcas e patentes)

##### 3.1.8

###### **benfeitoria**

resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano

##### 3.1.8.1

###### **benfeitoria necessária**

benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

**3.1.8.2****benfeitoria útil**

benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

**3.1.8.3****benfeitoria voluptuária**

benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

**3.1.9****campo de arbítrio**

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**3.1.10****comprador especial**

adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado

**3.1.11****custo**

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação

**3.1.11.1****custo direto de produção**

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

**3.1.11.2****custo indireto de produção**

despesas administrativas e financeiras e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem

**3.1.11.3****custo de reedição**

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

**3.1.11.4****custo de desmonte**

quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a realocação de determinados bens

**3.1.11.5****custo de reprodução**

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação

**3.1.11.6****custo de substituição**

custo de reedição de um bem, com a mesma utilidade e características assemelhadas ao avaliando

**3.1.12****dado de mercado**

elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características

**3.1.13**

**dano**

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros

**3.1.14**

**depreciação**

perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

**3.1.14.1**

**decrepitude**

desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção

**3.1.14.2**

**deterioração**

desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados

**3.1.14.3**

**mutilação**

retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes

**3.1.14.4**

**obsoletismo**

superação tecnológica ou funcional

**3.1.15**

**empreendimento**

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica, podendo ser imobiliário (por exemplo, loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo, hotel, *shopping center*, parques temáticos), industrial ou rural

**3.1.16**

**empresa**

organização por meio da qual são canalizados recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos

**3.1.17**

**engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

**3.1.18**

**engenharia de custos**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de custos de bens e serviços

**3.1.19**

**engenharia econômica**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos

**3.1.20****engenharia legal**

parte da engenharia e da arquitetura que atua na interface técnico-legal, envolvendo avaliações e toda espécie de perícias

**3.1.21****fator de comercialização**

razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1

**3.1.22****fruto**

resultado da exploração econômica de um bem

**3.1.23****fundo de comércio**

bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas

**3.1.24****hipótese nula em um modelo de regressão**

hipótese de que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno, a um nível de significância preestabelecido

**3.1.25****homogeneização**

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.26****imóvel**

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas

**3.1.27****inferência estatística**

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra

**3.1.28****infraestrutura**

conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas e sociais ou à utilização de um bem

**3.1.29****instalação**

conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem

**3.1.30****laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

**3.1.31**

**liquidez**

facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico

**3.1.32**

**memória de cálculo**

demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação

**3.1.33**

**modelo**

representação técnica da realidade

**3.1.34**

**modelo de regressão**

modelo utilizado para representar determinado fenômeno ou comportamento considerando-se as diversas características que possam influenciá-los

**3.1.35**

**nível de significância**

probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira

**3.1.36**

**pesquisa**

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado

**3.1.37**

**população**

totalidade de dados do segmento que se pretende analisar

**3.1.38**

**preço**

é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação

**3.1.39**

**premissa especial**

premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais no mercado, na data da avaliação

**3.1.40**

**recurso ambiental**

recurso natural necessário à existência e preservação da vida

**3.1.41**

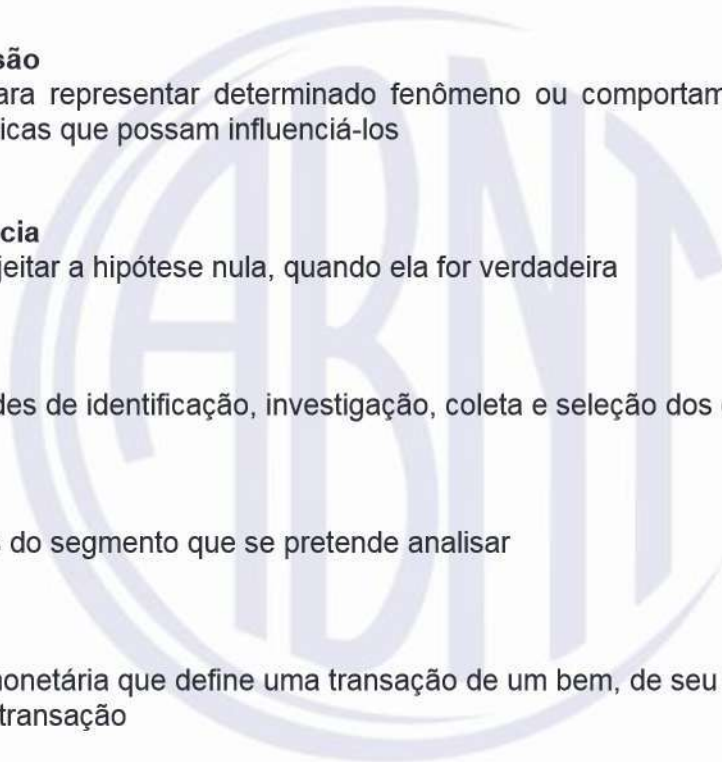
**servidão**

encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem

**3.1.42**

**situação-paradigma**

situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem



**3.1.43****taxa de desconto**

taxa adotada para o cálculo do valor presente de uma despesa ou receita futura

**3.1.44****tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.45****valor de desmante <sup>1</sup>**

valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização

**3.1.46****valor de liquidação forçada**

valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado

**3.1.47****valor de mercado**

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

**3.1.48****valor econômico**

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco

**3.1.49****valor depreciável**

diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual

**3.1.50****valor de indenização**

valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data

**3.1.51****valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável

**3.1.52****valor especial**

valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial

<sup>1</sup> Esta definição geral é particularizada em algumas partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

**3.1.53**

**valor patrimonial**

valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação

**3.1.54**

**valor residual**

valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo

**3.1.55**

**valor sinérgico**

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais

**3.1.56**

**vantagem da coisa feita**

diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

**3.1.57**

**vida econômica**

prazo econômico operacional de um bem

**3.1.58**

**vida útil**

prazo de utilização funcional de um bem

**3.1.59**

**vida remanescente**

vida que resta a um bem

**3.1.60**

**vistoria**

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

## **3.2 Símbolos e abreviaturas**

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os símbolos e abreviaturas da legislação vigente (ver Bibliografia).

As notações adotadas nas avaliações são explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida.

## **4 Classificação dos bens, frutos e direitos**

### **4.1 Classificação dos bens**

Os bens abrangidos nesta parte da ABNT NBR 14653 classificam-se em tangíveis e intangíveis.

a) quanto aos tangíveis, destacam-se, entre outros:

— imóveis;



- máquinas;
  - equipamentos;
  - veículos;
  - mobiliário e utensílios;
  - acessórios;
  - matérias-primas e outras mercadorias;
  - infraestruturas;
  - instalações;
  - recursos naturais;
  - recursos ambientais;
  - culturas agrícolas;
  - semoventes;
- b) quanto aos intangíveis, destacam-se entre outros:
- empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural;
  - fundos de comércio;
  - marcas;
  - patentes.

## **4.2 Classificação dos frutos**

- a) rendas de exploração direta;
- b) aluguel;
- c) arrendamento;
- d) parcerias;
- e) outros.

## **4.3 Classificação dos direitos**

- a) servidões;
- b) usufrutos;
- c) concessões;
- d) comodatos;

- e) direitos hereditários;
- f) direitos possessórios;
- g) *royalties*;
- h) outros.

## 5 Procedimentos de excelência

No âmbito desta parte da ABNT NBR 14653 devem ser adotados os procedimentos descritos em 5.1 a 5.7.

### 5.1 Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

### 5.2 Quanto ao sigilo

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente a menos que autorizada a sua divulgação.

### 5.3 Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-los. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

### 5.4 Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

### 5.5 Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

### 5.6 Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

### 5.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico

Esforçar-se na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

## 6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;
- e) forma de apresentação;
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.

### 6.1 Requisição da documentação

Cabe ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho. Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.

### 6.2 Conhecimento da documentação

**6.2.1** Convém que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do profissional da engenharia de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

**6.2.2** Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o profissional da engenharia de avaliações deve julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deve deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

### 6.3 Vistoria do bem avaliando

**6.3.1** A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

**6.3.1.1** Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

**6.3.2** A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

**6.3.3** Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

**6.3.4** Convém registrar as características físicas de localização e de utilização do bem.

**6.3.5** O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam afetar o valor do bem avaliando deve ser explicitado e suas consequências apreciadas.

## **6.4 Coleta de dados**

Convém que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

### **6.4.1 Aspectos quantitativos**

Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

### **6.4.2 Aspectos qualitativos**

Na fase de coleta de dados convém:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

### **6.4.3 Coleta de dados de mercado**

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas, convém buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

## **6.5 Diagnóstico do mercado**

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

## **6.6 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.

## **6.7 Tratamento dos dados**

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

## 6.8 Resultado da avaliação

### 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.

### 6.8.2 Intervalo de valores admissíveis

É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

## 6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

No caso de adoção de situação-paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado só é válido para essa situação.

Prescrições específicas sobre máquinas e complexos industriais, bem como sobre avaliações de unidades padronizadas por amostragem, devem ser consultadas nas respectivas partes desta Norma.

Exemplos de avaliação em situação-paradigma:

- a) hipotética: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;
- b) virtual: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em fase de projeto ou construção, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

São exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistoria, entre outros.

## 7 Metodologia aplicável

### 7.1 Generalidades

**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 norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

**7.1.2** 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.

**7.1.3** Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 7.2, 7.3 e 7.4, respectivamente.

**7.1.4** Para alguns tipos de bens tangíveis e intangíveis, existem métodos específicos que são apresentados nas respectivas partes desta Norma.

## **7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

### **7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

### **7.2.2 Método involutivo**

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.3 Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.4 Método da capitalização da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 7.3 Métodos para identificar o custo de um bem

#### 7.3.1 Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### 7.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

## 8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

## 9 Apresentação do laudo de avaliação

O requisitos mínimos do laudo de avaliação estão listados a seguir:

- a) identificação do solicitante do trabalho;
- b) objetivo da avaliação;

- c) finalidade da avaliação;
- d) identificação e caracterização do bem avaliando;
- e) documentação utilizada para a avaliação;
- f) pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- g) dados e informações efetivamente utilizados;
- h) memória de cálculo;
- i) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- j) especificação da avaliação;
- k) resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- m) local e data da elaboração do laudo;
- n) outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma.

Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas anteriormente.

A apresentação do laudo de avaliação pode ser resumida, de acordo com o estabelecido entre as partes contratantes, desde que atendidas as alíneas anteriores na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

## **10 Laudo de avaliação de uso restrito**

O laudo de avaliação de uso restrito obedece às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

## **11 Procedimentos específicos**

### **11.1 Desapropriações**

#### **11.1.1 Classificação das desapropriações**

##### **11.1.1.1 Quanto à abrangência**

- a) total: aquela que atinge o bem em sua totalidade;
- b) parcial: aquela que atinge parte do bem.

##### **11.1.1.2 Quanto à duração**

- a) temporária;
- b) permanente.



### 11.1.2 Critérios

**11.1.2.1** Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custode reedição, o custo de reprodução, entre outros.

**11.1.2.2** Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

**11.1.2.3** Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

- a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);
- b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;
- c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:
  - quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
  - no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
  - se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.

**11.1.2.4** O contratante ou o solicitante da avaliação deve esclarecer previamente à elaboração do laudo a data de referência da avaliação.

**11.1.2.5** No caso de imóveis situados em faixas de marinha ou acrescidos de marinha e dos terrenos marginais banhados pelas correntes navegáveis dos rios federais, convém que o profissional da engenharia de avaliações mencione as deduções de valor cabíveis, estabelecidas pela legislação vigente.

### 11.2 Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões

**11.2.1** O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

**11.2.2** A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

**11.2.3** Para a extinção da atividade, é considerado o fundo de comércio correspondente à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens. Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.

**11.2.4** Para a realocação da atividade, devem ser considerados os requisitos de 11.2.4.1 e 11.2.4.2.

#### **11.2.4.1 Gastos de realocação**

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- a) remoção dos bens;
- b) aquisição de novos pontos comerciais;
- c) remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- d) desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- e) desativação do local original;
- f) eventuais desempenhos de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- g) manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

#### **11.2.4.2 Lucro cessante**

**11.2.4.2.1** Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

**11.2.4.2.2** Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade. O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

**11.2.4.2.3** Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributivo e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

**11.2.4.2.4** Os bens que não possam ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.

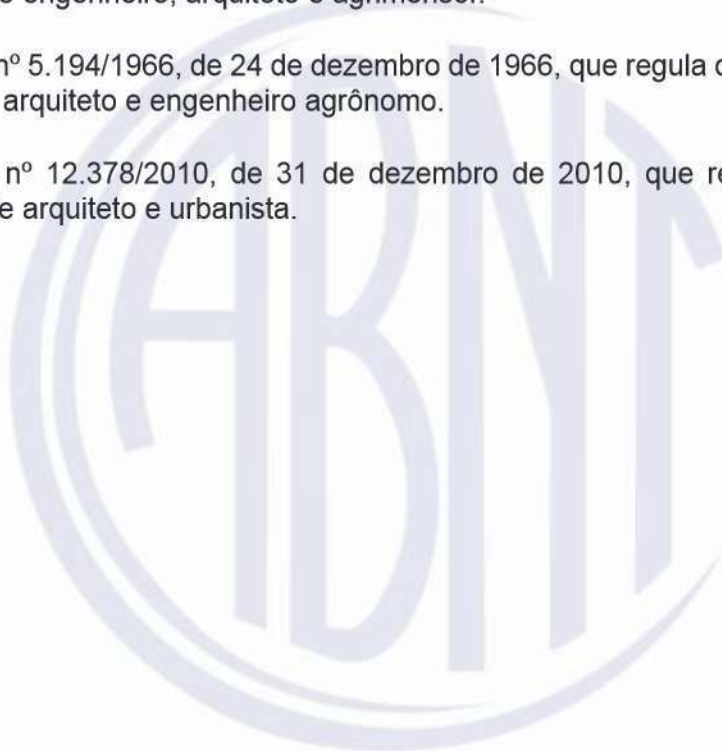
### **11.3 Liquidação forçada**

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerado um prazo de comercialização usual de mercado.

## Bibliografia

- [1] Decreto Federal nº 81.621, de 3 de maio de 1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.
- [2] Decreto Federal nº 23.196/1933, de 12 de outubro de 1933, que regula o exercício da profissão agrônômica.
- [3] Decreto Federal nº 23.569/1933, de 11 de dezembro de 1933, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor.
- [4] Lei Federal nº 5.194/1966, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo.
- [5] Lei Federal nº 12.378/2010, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício das profissões de arquiteto e urbanista.



*Amélia Lou*  
*2011*

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
14653-2**

Segunda edição  
03.02.2011

Válida a partir de  
03.03.2011

---

**Avaliação de bens  
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal  
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-2:2011  
54 páginas

© ABNT 2011

ABNT NBR 14653-2:2011



© ABNT 2011

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2348

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

**Sumário**

**Página**

**Prefácio**..... **iv**

**Introdução**..... **vi**

**1 Escopo** ..... **1**

**2 Referências normativas** ..... **1**

**3 Termos e definições**..... **2**

**4 Símbolos e termos abreviados** ..... **9**

**5 Classificação dos imóveis urbanos** ..... **9**

**5.1 Quanto ao uso** ..... **9**

**5.2 Quanto ao tipo do imóvel** ..... **9**

**5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis** ..... **10**

**6 Procedimentos de excelência** ..... **10**

**7 Atividades básicas** ..... **10**

**7.1 Documentação**..... **11**

**7.2 Legislação a consultar**..... **11**

**7.3 Vistoria**..... **11**

**7.3.1 Caracterização da região**..... **11**

**7.3.2 Caracterização do terreno**..... **11**

**7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias**..... **11**

**7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas** ..... **12**

**7.3.5 Situações especiais** ..... **12**

**8 Procedimentos metodológicos**..... **12**

**8.1 Procedimentos gerais**..... **13**

**8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**..... **13**

**8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado** ..... **13**

**8.2.2 Método involutivo** ..... **17**

**8.2.3 Método da renda**..... **18**

**8.2.4 Método evolutivo**..... **19**

**8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel**..... **19**

**8.3.1 Método da quantificação do custo** ..... **20**

**8.3.2 Método comparativo direto de custo**..... **21**

**9 Especificação das avaliações** ..... **21**

**9.1 Generalidades**..... **21**

**9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo** ..... **22**

**9.3 Método da quantificação de custo** ..... **26**

**9.4 Método involutivo** ..... **27**

**9.5 Método evolutivo** ..... **28**

**10 Apresentação do laudo de avaliação** ..... **29**

**10.1 Laudo de avaliação completo** ..... **29**

**10.2 Laudo de avaliação simplificado** ..... **30**

**10.3 Anexos** ..... **30**

**11 Procedimentos específicos**..... **30**

E: m... f... a... o... d... e... re... AC... E... J... S... A... A... 4E... d... e... 2E... v... J... IP... .. 10... 0... d... 5... p... e... u... o... n... t... u... d... i... m... p... h... e... s... o... 10... k... d... /... 2... u... i... )

11.1	<b>Desapropriações</b>	30
11.1.1	<b>Classificação das desapropriações</b>	30
11.1.2	<b>Critérios</b>	31
11.2	<b>Servidões</b>	31
11.2.1	<b>Classificação</b>	31
11.2.2	<b>Critérios</b>	32
11.3	<b>Glebas urbanizáveis</b>	32
11.4	<b>Avaliação de aluguéis</b>	32
11.4.1	<b>Por comparação direta</b>	32
11.4.2	<b>Pela remuneração do capital</b>	33
11.4.3	<b>Reformas</b>	33
11.5	<b>Liquidação forçada</b>	33
<b>Anexo A (normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear</b>		34
A.1	<b>Introdução</b>	34
A.2	<b>Pressupostos básicos</b>	34
A.2.1	<b>Verificação dos pressupostos do modelo</b>	35
A.2.1.1	<b>Linearidade</b>	35
A.2.1.2	<b>Normalidade</b>	35
A.2.1.3	<b>Homocedasticidade</b>	36
A.2.1.4	<b>Verificação da autocorrelação</b>	36
A.2.1.5	<b>Colinearidade ou multicolinearidade</b>	36
A.2.1.6	<b>Pontos influenciantes ou "outliers"</b>	37
A.3	<b>Testes de significância</b>	37
A.4	<b>Poder de explicação</b>	37
A.5	<b>Variáveis dicotômicas</b>	37
A.6	<b>Códigos alocados</b>	37
A.7	<b>Códigos ajustados</b>	38
A.8	<b>Diferentes agrupamentos</b>	38
A.9	<b>Apresentação do modelo</b>	38
A.10	<b>Avaliação intervalar</b>	38
<b>Anexo B (normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores</b>		40
B.1	<b>Introdução</b>	40
B.2	<b>Recomendações quanto à amostra</b>	40
B.3	<b>Saneamento da amostra</b>	40
B.4	<b>Erros de especificação</b>	41
B.5	<b>Fatores de homogeneização</b>	41
B.6	<b>Efeito de heterogeneização</b>	41
B.7	<b>Avaliação intervalar</b>	41
<b>Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial</b>		42
C.1	<b>Introdução</b>	42
C.2	<b>Pressupostos básicos</b>	42
C.3	<b>Recomendações</b>	42
C.3.1	<b>Diagnóstico da autocorrelação espacial</b>	42
C.3.2	<b>Incorporação de efeitos de dependência espacial</b>	43

<b>Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA)</b> .....	<b>44</b>
<b>D.1 Introdução</b> .....	<b>44</b>
<b>D.2 Pressupostos básicos</b> .....	<b>44</b>
<b>D.3 Recomendações</b> .....	<b>45</b>
<b>D.4 Estimativa pontual</b> .....	<b>45</b>
<b>Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais</b> .....	<b>47</b>
<b>E.1 Introdução</b> .....	<b>47</b>
<b>E.2 Recomendações</b> .....	<b>48</b>
<b>E.3 Apresentação do modelo</b> .....	<b>48</b>
<b>Bibliografia</b> .....	<b>49</b>

**Figuras**

<b>Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central</b> .....	<b>38</b>
<b>Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado</b> .....	<b>39</b>
<b>Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento</b> .....	<b>48</b>

**Tabelas**

<b>Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear</b> .....	<b>22</b>
<b>Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear</b> .....	<b>24</b>
<b>Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores</b> .....	<b>25</b>
<b>Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b> .....	<b>26</b>
<b>Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores</b> .....	<b>26</b>
<b>Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias</b> .....	<b>26</b>
<b>Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias</b> .....	<b>27</b>
<b>Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo</b> .....	<b>27</b>
<b>Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo</b> .....	<b>28</b>
<b>Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo</b> .....	<b>29</b>
<b>Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo</b> .....	<b>29</b>





## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da Diretiva ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 08, de 18.08.2009 a 16.10.2009, com o número de Projeto ABNT NBR 14653-2. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 07, de 02.07.2010 a 30.08.2010, com o número de 2º Projeto ABNT NBR 14653-2.

Esta segunda edição cancela e substitui a edição anterior (ABNT NBR 14653-2:2004), a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

### Scope

*This part of ABNT NBR 14653 specifies procedures for the appraisal process of urban property on the following aspects:*

- a) *typology of urban property;*
- b) *terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *basic activities of the appraisal process;*

- d) *basic methodology;*
- e) *specification of appraisals;*
- f) *basic requirements of appraisal reports.*

*This part of ABNT NBR 14653 aims to detail the general procedures of ABNT NBR 14653-1, regarding the evaluation of urban properties, including urbanized tracts, standardized units and urban servitudes.*



Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT

## Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a Diretiva ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.



Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT

## **Avaliação de bens**

### **Parte 2: Imóveis urbanos**

#### **1 Escopo**

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive globas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

#### **2 Referências normativas**

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

*Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano*

*Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida*

*Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha*

*ABNT NBR 12721:2006, Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento*

*ABNT NBR 13752:1996, Perícias de engenharia na construção civil*

*ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

*ABNT NBR 14653-4:2002, Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

### 3 Termos e definições

Para os efeitos desta Parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1 e os seguintes.

#### 3.1

##### **aproveitamento eficiente**

aquela recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

#### 3.2

##### **área de servidão**

parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

#### 3.3

##### **área total de construção de unidades em condomínio**

área resultante do somatório da área real privativa e da parcela de área comum a ela atribuída, definidas conforme a ABNT NBR 12721

#### 3.4

##### **área útil da unidade**

área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização <sup>1)</sup>

#### 3.5

##### **BDI**

percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

#### 3.6

##### **códigos ajustados**

escala extraída dos elementos amostrais originais por meio de modelo de regressão, com a utilização de variáveis dicotômicas, para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

#### 3.7

##### **códigos alocados**

escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

#### 3.8

##### **conclinação**

adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

#### 3.9

##### **conduta do mercado**

práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações

1) A área útil da unidade não se confunde com a área privativa nem com a área total calculadas conforme a ABNT NBR 12721, usualmente utilizadas nas matrículas dos Registros de Imóveis e nos cadastros municipais para a cobrança de IPTU e outras finalidades.

Z&A - P&A - C&A - M&E - D&S - L&A - S&A - P&A - F&A - 18 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000

**3.10**

**conjuntura do mercado**

conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período

**3.11**

**defeitos construtivos**

anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

**3.12**

**depreciação física**

perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

**3.13**

**desempenho do mercado**

evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo

**3.14**

**desmembramento**

subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

**3.15**

**domínio**

direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

**3.16**

**domínio direto**

aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

**3.17**

**domínio pleno**

domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

**3.18**

**domínio útil**

direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

**3.19**

**equipamento comunitário**

benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

**3.20**

**entidades técnicas reconhecidas**

organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

Arquiteto responsável: Eng.º Fábio de Paula Pereira, nº 54055/06 - OAB/SP - Rua do Itapeceriz nº 235 - Vila Jd. São Paulo - Jd. São Paulo - São Paulo - SP

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 3.21

#### **estado de conservação**

situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido

### 3.22

#### **estimador**

função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população

### 3.23

#### **estimativa de tendência central**

estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)

### 3.24

#### **estimativa pontual**

valor obtido para o estimador pontual

### 3.25

#### **estrutura do mercado**

decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado

### 3.26

#### **frente de referência**

frente da situação paradigmática adotada

### 3.27

#### **frente projetada**

projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva

### 3.28

#### **frente real**

comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal

### 3.29

#### **gabarito de altura**

altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

### 3.30

#### **gleba urbanizável**

terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

### 3.31

#### **idade estimada**

aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais

### 3.32

#### **idade real**

tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo

### 3.33

#### **imóvel alodial**

aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

**3.34**

**Imóvel com vocação urbana**

imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos

**3.35**

**Imóvel dominante**

imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

**3.36**

**Imóvel paradigma**

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

**3.37**

**imóvel serviente**

imóvel que sofre restrição imposta por servidão

**3.38**

**Imóvel urbano**

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

**3.39**

**Infra-estrutura básica**

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso

**3.40**

**Intervalo de confiança**

intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança

**3.41**

**Intervalo de predição**

estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade

**3.42**

**lote**

porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

**3.43**

**loteamento**

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

**3.44**

**luvas**

quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

**3.45**

**manutenção**

ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem



## ABNT NBR 14653-2:2011

### 3.46

#### **modelo dinâmico**

modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa

### 3.47

#### **modelo estático**

modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas

### 3.48

#### **outlier**

ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados

### 3.49

#### **padrão construtivo**

qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

### 3.50

#### **pé-direito**

distância vertical livre entre o piso e o teto

### 3.51

#### **percentual de comprometimento de área**

relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

### 3.52

#### **percentual de comprometimento de valor**

relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

### 3.53

#### **planta de valores**

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data

### 3.54

#### **pólo de influência**

local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avallando

### 3.55

#### **ponto comercial**

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

### 3.56

#### **ponto influenciante**

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo

### 3.57

#### **posse**

detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

**3.58**

**profundidade equivalente**

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

**3.59**

**quota parte**

número atribuído a uma fração ideal

**3.60**

**renda**

fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

**3.61**

**segmento de área diretamente desmembrável**

parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

**3.62**

**terreno de fundo**

aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

**3.63**

**terreno encravado**

aquele que não se comunica com a via pública

**3.64**

**terreno interno**

aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

**3.65**

**terrenos acrescidos de marinha**

terrenos formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha <sup>2)</sup>

**3.66**

**terrenos de marinha**

terrenos em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés <sup>3)</sup>

**3.67**

**testada**

medida da frente do imóvel

2) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 3º.

3) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 2º.

## **ABNT NBR 14653-2:2011**

### **3.68**

#### **unidade imobiliária padronizada**

imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

### **3.69**

#### **validação**

procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

### **3.70**

#### **valor arbitrado**

valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

### **3.71**

#### **valor depreciável**

diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

### **3.72**

#### **variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

### **3.73**

#### **variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

### **3.74**

#### **variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas

### **3.75**

#### **variável dependente**

variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

### **3.76**

#### **variável dicotômica**

variável que assume apenas duas posições <sup>4)</sup>

### **3.77**

#### **variável "proxy"**

variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

### **3.78**

#### **vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

4) As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, "dummies", "de estado", "zero-um" e outros termos.

**3.79**

**vício construtivo**

vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

**3.80**

**vício de utilização**

vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

**3.81**

**vocação do imóvel**

uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

## **4 Símbolos e termos abreviados**

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81621, de 03/05/78.

## **5 Classificação dos imóveis urbanos <sup>5)</sup>**

### **5.1 Quanto ao uso**

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial;
- d) institucional;
- e) misto.

### **5.2 Quanto ao tipo do imóvel**

- a) terreno (lote ou gleba);
- b) apartamento;
- c) casa;
- d) escritório (sala ou andar corrido);
- e) loja;
- f) galpão;
- g) vaga de garagem;

5) A classificação não é exaustiva.

## ABNT NBR 14653-2:2011

- h) misto;
- i) hotéis e motéis;
- j) hospitais;
- k) escolas;
- l) cinemas e teatros;
- m) clubes recreativos;
- n) prédios industriais.

### 5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis

- a) loteamento;
- b) condomínio de casas;
- c) prédio de apartamentos;
- d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- e) conjunto de salas comerciais;
- f) prédio comercial;
- g) conjunto de prédios comerciais;
- h) conjunto de unidades comerciais;
- i) complexo industrial.

## 6 Procedimentos de excelência

Consultar Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

## 7 Atividades básicas

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

- finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmorte (ver definição na ABNT NBR 14653-4:2002); indicadores de viabilidade e outros;
- prazo-limite para apresentação do laudo;
- condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

## 7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

## 7.2 Legislação a consultar

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições (inclusive decorrentes de passivo ambiental) ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

## 7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em 7.3.1 a 7.3.4.

### 7.3.1 Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

### 7.3.2 Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- infra-estrutura urbana disponível;
- restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- sub ou superaproveitamento.

### 7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;

## ABNT NBR 14653-2:2011

- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- condições de ocupação;
- patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

### 7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

### 7.3.5 Situações especiais

#### 7.3.5.1 Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, o engenheiro de avaliações deve definir o tamanho da amostra utilizando critérios estatísticos.

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

#### 7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

TÉRMINO

## 8 Procedimentos metodológicos

Na aplicação dos métodos avaliatórios referidos na Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001, recomendam-se os procedimentos metodológicos relacionados em 8.1 a 8.3.

## 8.1 Procedimentos gerais

**8.1.1** Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

**8.1.2** Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

**8.1.3** Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

**8.1.4** Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

## 8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

### 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

#### 8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

#### 8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

##### 8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

##### 8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.



Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy*<sup>6)</sup>, por exemplo:
  - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
  - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
  - coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
  - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);
- d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

### 8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;

6) Observação: as variáveis "proxy", conforme definidas em 3.77, não devem ser confundidas com a atribuição de códigos alocados, nem obtidas de relações ou conceitos deduzidos da própria amostra.

- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

#### 8.2.1.4 Tratamento de dados

##### 8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

## ABNT NBR 14653-2:2011

- f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

### 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

### 8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Os Anexos C, D e E apresentam de forma resumida as características e fundamentos básicos dessas ferramentas analíticas, em caráter informativo, visando sua difusão para o desenvolvimento técnico da engenharia de avaliações.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

### 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

**8.2.1.5.3** Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

**8.2.1.5.4** O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

## **8.2.2 Método involutivo**

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas descritas em 8.2.2.1 a 8.2.2.10.

### **8.2.2.1 Vistoria**

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

### **8.2.2.2 Projeto hipotético**

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

### **8.2.2.3 Pesquisa de valores**

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

### **8.2.2.4 Previsão de receitas**

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

### **8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético**

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

### **8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais**

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) de compra do imóvel;
- b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) com impostos, taxas e seguros;
- d) com publicidade;
- e) com a comercialização das unidades.

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

### 8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

### 8.2.2.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

### 8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

## 8.2.3 Método da renda

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, *shopping centers* e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.

### 8.2.3.1 Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar, são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

### 8.2.3.2 Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

### 8.2.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

#### 8.2.3.4 Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### 8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

*VI* é o valor do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*CB* é o custo de reedição da benfeitoria;

*FC* é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**8.2.4.1** Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

**8.2.4.2** Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

**8.2.4.3** O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.

### 8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

#### 8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

##### 8.3.1.1.1 Vistoria

Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### 8.3.1.1.2 Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = A_p + \sum_{i=1}^n (A_{q_i} \cdot P_i)$$

onde

- $S$  é a área equivalente de construção;
- $A_p$  é a área construída padrão;
- $A_{q_i}$  é a área construída de padrão diferente;
- $P_i$  é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

##### 8.3.1.1.3 Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

- $C$  é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
- $CUB$  é o custo unitário básico;
- $OE$  é o orçamento de elevadores;
- $OI$  é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;
- $OF_e$  é o orçamento de fundações especiais;
- $OF_d$  é o orçamento de fundações diretas;
- $S$  é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

- A** é a taxa de administração da obra;
- F** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

### 8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

#### 8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

#### 8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

#### 8.3.1.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

#### 8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

### 8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

### 8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

## 8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

## 9 Especificação das avaliações

### 9.1 Generalidades

**9.1.1** A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.



**ABNT NBR 14653-2:2011**

**9.1.2** Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

**9.1.3** Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

**9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo**

**9.2.1** O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

**Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	2

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

3

3

17

9.2.1.1 Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

Ex ip p a t u m A. 1. 8 35 16 1 P. 0. 31 5, ec o. 10 d. l. p. n. o. 36. 20 11

- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

**9.2.1.3** É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

**9.2.1.4** Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

**9.2.1.5** O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

**9.2.1.6** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

**9.2.1.6.1** No caso de amostras homogêneas <sup>7)</sup>, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

**9.2.2** O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 3.

7) Em caso de dúvida sobre a homogeneidade da amostra, esta pode ser analisada por meio da Distância de Mahalanobis entre os elementos amostrais e o centróide amostral.

Para o atendimento à Tabela 3, observar 9.1 e 9.2.

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**9.2.2.1** Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**9.2.2.2** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

**Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

### 9.3 Método da quantificação de custo

Para o atendimento à Tabela 6, observar o descrito em 9.1 a 9.3.

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 6, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

#### 9.4 Método involutivo

Conforme Tabela 8.

Para o atendimento à Tabela 8, observar o descrito em 9.1 a 9.4.

**Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados

Tabela 8 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

9.4.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

### 9.5 Método evolutivo

Conforme a Tabela 10.

Para o atendimento à Tabela 10, observar o descrito em 9.1 a 9.5.

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**9.5.1** Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

**9.5.2** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

**9.5.2.1** Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

## 10 Apresentação do laudo de avaliação

### 10.1 Laudo de avaliação completo

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;



## ABNT NBR 14653-2:2011

- b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;
- f) diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- h) especificação da avaliação – Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i) planilha dos dados utilizados;
- j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
- k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
- l) resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

### 10.2 Laudo de avaliação simplificado

O laudo de avaliação simplificado deve atender no mínimo, de forma resumida, aos itens, 10.1 a) até 10.1 h) e 10.1 k), desta Parte 2.

### 10.3 Anexos

Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos: documentação dominial, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.

## 11 Procedimentos específicos

### 11.1 Desapropriações

#### 11.1.1 Classificação das desapropriações

##### 11.1.1.1 Quanto à extensão

— total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;

- parcial: aquela que atinge parte do imóvel.

#### 11.1.1.2 Quanto à duração

- temporária;
- permanente.

#### 11.1.2 Critérios

Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deve apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.

Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações considerar inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.

Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

### 11.2 Servidões

#### 11.2.1 Classificação

##### 11.2.1.1 Quanto à natureza, entre outras:

- administrativa ou pública, quando o titular da servidão for o Poder Público ou seu preposto, sem que exista um imóvel servindo;
- predial, quando a restrição for imposta a um imóvel serviente para uso e utilidade do imóvel servindo.

##### 11.2.1.2 Quanto à finalidade, entre outras:

- passagem de pedestres e veículos;
- passagem de linhas de transmissão;
- passagem de tubulações.

##### 11.2.1.3 Quanto à intervenção física:

- aparente, quando há intervenção física;
- não aparente, quando não há intervenção física.

## **ABNT NBR 14653-2:2011**

### **11.2.1.4 Quanto à duração:**

- temporária;
- perpétua.

### **11.2.2 Critérios**

**11.2.2.1** O valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele impostas, calculadas alternativamente por:

- a) diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento;
- b) diferença entre os valores presentes dos rendimentos imobiliários líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão.

**11.2.2.2** Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.

**11.2.2.3** Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica, devem ser consideradas, quando solicitadas.

### **11.3 Glebas urbanizáveis**

**11.3.1** A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

**11.3.2** Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

### **11.4 Avaliação de aluguéis**

#### **11.4.1 Por comparação direta**

**11.4.1.1** Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

**11.4.1.2** Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

**11.4.1.3** No caso de antecipação de aluguéis, devem ser adicionados aos aluguéis nominais acréscimos constantes, financeiramente equivalentes ao pagamento antecipado.

#### **11.4.2 Pela remuneração do capital**

**11.4.2.1** Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

**11.4.2.2** Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

**11.4.2.3** A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

#### **11.4.3 Reformas**

O custo de reformas que beneficiem o imóvel alugado pode ser amortizado em forma de desconto do aluguel, durante prazo compatível.

**NOTA** A legislação federal referente a aluguéis consta na Bibliografia, de [34] a [38].

#### **11.5 Liquidação forçada**

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

## Anexo A (normativo)

### Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear

#### A.1 Introdução

**A.1.1** A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

**A.1.2** No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de:

- efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo;
- imperfeições acidentais de observação ou de medida;
- variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros.

**A.1.3** Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

**A.1.4** Na modelagem devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

#### A.2 Pressupostos básicos

Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial as seguintes:

- a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados ( $n$ ) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes ( $k$ ):

$$n \geq 3(k + 1)$$

$$\text{para } n \leq 30, n_i \geq 3$$

$$\text{para } 30 < n \leq 100, n_i \geq 10\% n$$

$$\text{para } n > 100, n_i \geq 10$$

onde

$n_i$  é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

Recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado;

- b) atentar para o equilíbrio da amostra, com dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral;
- c) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, são homocedásticos;
- d) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;
- e) os erros são não autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;
- f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;<sup>8)</sup>
- g) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;
- h) não devem poder correlações evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;
- i) possíveis pontos influenciantes, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

## A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo

### A.2.1.1 Linearidade

Recomenda-se que seja analisado primeiramente o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode orientar o avaliador na transformação a adotar. Existem formas estatísticas de se buscar a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo, pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente *versus* cada variável independente, com as respectivas transformações.

### A.2.1.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

- a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;

8) Para justificar o valor escolhido dentro do campo de arbítrio, o engenheiro de avaliações pode utilizar um modelo auxiliar com a reintrodução de variáveis recusadas no teste da hipótese nula.

## ABNT NBR 14653-2:2011

- b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados *versus* valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo  $[-2; +2]$ .
- c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de  $[-1; +1]$ ,  $[-1,64; +1,64]$  e  $[-1,96; +1,96]$ , com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68 %, 90 % e 95 %;
- d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus* quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;
- e) pelos testes de aderência não-paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

### A.2.1.3 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- a) análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
- b) pelos testes de Park e de White.

### A.2.1.4 Verificação da autocorrelação

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, as variáveis independentes possivelmente causadoras do problema.

Sua verificação pode ser feita, entre outros procedimentos, pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

### A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade

**A.2.1.5.1** Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

**A.2.1.5.2** Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes.

**A.2.1.5.3** Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

**A.2.1.5.4** Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

#### A.2.1.6 Pontos influenciantes ou "outliers"

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes.

### A.3 Testes de significância

**A.3.1** O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.

**A.3.2** A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.

**A.3.3** Os níveis de significância utilizados nos testes citados em A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

### A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve-se considerar o coeficiente de determinação ajustado.

### A.5 Variáveis dicotômicas

Toda variável que possa assumir apenas dois valores deve ser tratada como variável dicotômica, vedada a extrapolação ou interpolação nessa situação.

É usual a variável dicotômica assumir os valores 0 e 1.

### A.6 Códigos alocados

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída.

Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados.

É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.



### A.7 Códigos ajustados

Admite-se que os códigos sejam extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica.

É vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

### A.8 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, mercados, localização, usos etc.), recomenda-se verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

### A.9 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no laudo na forma não transformada.

### A.10 Avaliação intervalar

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.1 Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central<sup>9)</sup>;
- b) ao campo de arbítrio.

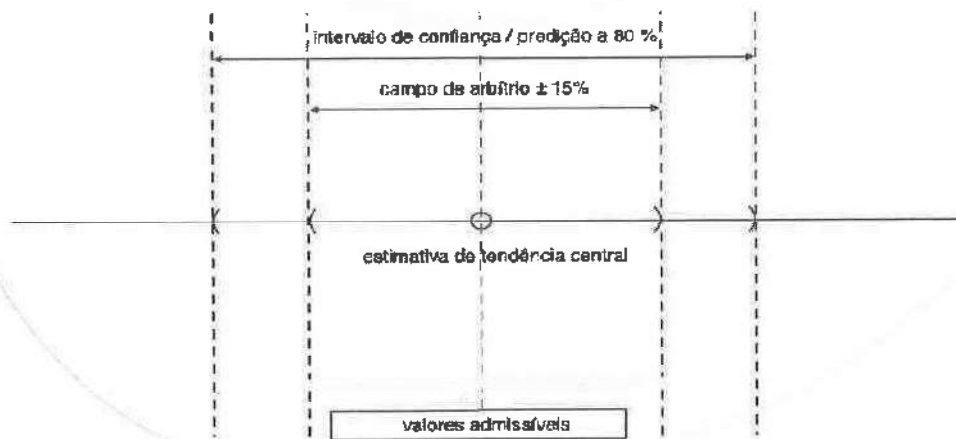
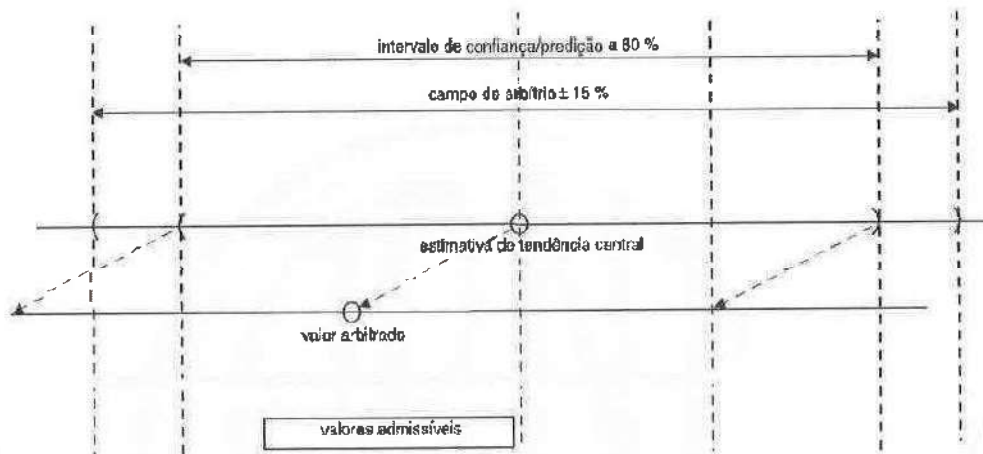


Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

**A.10.1.2** Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.2):

- a) ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança <sup>10)</sup> de 80% para a estimativa de tendência central;
- b) ao campo de arbitrio em torno da estimativa de tendência central.



**Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado**

**A.10.2** No caso de utilização do valor arbitrado, este fato deve ser citado e não será calculada a probabilidade associada ao intervalo.

10) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

14653-2:2011 (1) 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

## Anexo B (normativo)

### Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores

#### B.1 Introdução

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores.

#### B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

**B.2.1** Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

**B.2.2** Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

#### B.3 Saneamento da amostra

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.

#### **B.4 Erros de especificação**

O engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas e as variáveis irrelevantes não estejam presente no modelo.

#### **B.5 Fatores de homogeneização**

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

**B.5.1** Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

**B.5.2** A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

#### **B.6 Efeito de heterogeneização**

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

#### **B.7 Avaliação Intervalar**

Utilizar os mesmos critérios de A.10.

## Anexo C (informativo)

### Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial

#### C.1 Introdução

**C.1.1** A regressão espacial é a técnica utilizada quando se deseja explicar a variabilidade observada em uma determinada variável dependente em relação às variáveis independentes, levando-se em conta a posição geográfica de cada uma das observações e as suas influências sobre os vizinhos.

**C.1.2** Esta técnica é recomendada quando for constatada a existência de autocorrelação espacial entre os dados observados. O procedimento tem se mostrado especialmente útil em avaliações em massa, plantas de valores genéricos, estudos de velocidades de vendas e de demandas habitacionais, entre outros.

#### C.2 Pressupostos básicos

**C.2.1** Devem ser observados todos os pressupostos da regressão linear clássica, expostos no Anexo A.

**C.2.2** Caso seja verificada a existência de autocorrelação espacial, proveniente de interação ou dependência espacial entre os dados, recomenda-se incorporar os efeitos de dependência espacial ao modelo clássico de regressão, com o objetivo de assegurar as estimativas características de não tendenciosidade, eficiência e consistência.

#### C.3 Recomendações

##### C.3.1 Diagnóstico da autocorrelação espacial

O exame da autocorrelação espacial deve ser precedido do georreferenciamento dos elementos amostrais e da espacialização dos resíduos do modelo. Sua verificação pode ser feita:

- pela análise do gráfico espacial dos resíduos, que deve apresentar pontos com sinais dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido em termos de *clusters* ou agrupamentos;
- pela análise do semivariograma, que é um gráfico da semivariância  $\gamma(h)$  versus  $h$ ,

onde

$$\gamma(h) = (1/2n) \sum \{z(x_i) - z(x_i + h)\}^2$$
, sendo  $n$  o número de pares de pontos amostrais, com atributos  $z$ , separados por uma distância  $h$ . Geralmente são ajustados modelos teóricos a estes pontos: modelo esférico, exponencial, linear ou gaussiano;

- pela aplicação dos testes de Moran I, LM (erro) ou LM (defasagem), pela definição prévia de uma matriz de pesos espaciais, conhecida como  $W$ , como, por exemplo, de contiguidade ou de distância.

### C.3.2 Incorporação de efeitos de dependência espacial

**C.3.2.1** Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos pelo semivariograma, podem ser empregados métodos para determinar os pesos necessários a uma interpolação local, como, por exemplo, o método da Krigagem <sup>11)</sup>.

**C.3.2.2** Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos por testes estatísticos, recomenda-se introduzir extensões convenientes no modelo clássico de regressão, considerando-se os efeitos de autocorrelação espacial nos erros, através do Modelo de Erro Espacial, ou os efeitos ocasionados pelas interações entre os preços, pelo Modelo de Defasagem Espacial.

A escolha do modelo a adotar – Modelo de Erro Espacial ou Modelo de Defasagem Espacial, pode ser feita com a utilização dos critérios de informação de Akaike (AIC) e de Schwartz (SC) <sup>12)</sup>.

**NOTA** As recomendações bibliográficas para tratamento de dados por regressão espacial constam na Bibliografia, de [39] a [43].

11) Detalhes sobre esta metodologia podem ser encontrados em Matheron, G. (1965): *Les Variables Regionalisées et Leur Estimation*, Masson, Paris. Uma aplicação pode ser encontrada em Dantas et al. "Avaliação de Cidades por Interferência Espacial", *Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Fortaleza – CE.

12) Detalhes sobre estes testes e aplicações desta metodologia podem ser encontrados em Dantas, et al. (2003) "Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife," *Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Belo Horizonte – MG.

## Anexo D (informativo)

### Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA)

#### D.1 Introdução

**D.1.1** A análise envoltória de dados é uma técnica consagrada para a avaliação de produtividade e eficiência, que se baseia em modelagem econométrica para a estimação de uma função de produção formada pelas unidades analisadas mais eficientes (unidades *benchmarking*).

**D.1.1.1** A partir dos dados coletados, define-se o espaço viável de produção, delimitado pela envoltória representativa dos melhores resultados, orientada segundo a minimização dos insumos ou a maximização dos produtos. A eficiência de cada uma das unidades observadas é determinada pela distância normalizada à envoltória, através da solução de problemas de programação linear (PPL).

**D.1.1.2** A análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) explica as variações observadas em uma ou mais variáveis de interesse (variáveis dependentes), utilizando outras variáveis explicativas do fenômeno (variáveis independentes).

**D.1.1.3** No caso de utilização da técnica para avaliações imobiliárias, na ótica do vendedor, os insumos são representados pelas características relevantes do imóvel e o produto, pelo seu preço. Na ótica do comprador, o insumo é o preço do imóvel e os produtos, suas características relevantes. Através dos PPL, são definidos os hiperplanos convexos que correspondem à envoltória da ótica do vendedor, onde ocorrem os maiores preços, e os que correspondem à envoltória da ótica do comprador, onde ocorrem os menores preços.

**D.1.2** O emprego da análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) é especialmente útil para a realização de avaliações quando o tamanho da amostra de dados de mercado aproxima-se da própria população de eventos, para determinado tipo de imóvel, localização e período de tempo.

O procedimento também é útil nos casos de análise de viabilidade e eficiência de empreendimentos, velocidade de vendas, análise de custos de construção de empreendimentos, avaliação em massa, entre outros.

#### D.2 Pressupostos básicos

**D.2.1** As variáveis independentes devem ter correlação positiva com a variável dependente. Caso isso não ocorra, devem ser realizadas transformações das variáveis independentes, de forma a alcançar esse pressuposto básico.

**D.2.2** O número máximo de variáveis independentes ( $k$ ) efetivamente utilizadas no modelo deve obedecer ao seguinte critério:

$$k < n / 3$$

### D.3 Recomendações

**D.3.1** No caso de utilização de EDO/DEA em amostra com tamanho muito inferior ao da população, recomenda-se verificar se a estimativa pontual encontra-se dentro do intervalo de confiança a 80 % calculado com o uso de modelo de regressão linear.

**D.3.2** Recomenda-se que, no caso de utilização de variáveis expressas por dicotomias ou códigos alocados, haja pelo menos três dados para a mesma característica de cada variável.

**D.3.3** A importância de cada uma das variáveis pode ser identificada pelo exame dos respectivos pesos, calculados pelo problema de programação linear (PPL) segundo o modelo dos multiplicadores, em cada ótica.

**D.3.4** Possíveis dados de mercado atípicos devem ser investigados e sua retrada do modelo fica condicionada à apresentação de justificativas. Deve-se garantir que um dado atípico pode tornar uma envoltória menos aderente à massa de dados. Nesse sentido, recomenda-se que pelo menos 20 % dos dados de mercado pertençam a cada uma das envoltórias.

**D.3.5** Uma forte dependência linear entre duas variáveis independentes pode provocar degenerações no modelo EDO/DEA e limita a sua utilização.

**D.3.6** Para verificação da colinearidade, recomenda-se a análise da matriz de correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Para tratar dados na presença de colinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra, a eliminação da variável redundante ou o uso de componentes principais.

### D.4 Estimativa pontual

**D.4.1** A técnica do EDO/DEA determina as distâncias às envoltórias do comprador e do vendedor, para cada dado observado. A partir dessas distâncias, estima-se o valor da variável dependente (estimativa pontual).

**D.4.2** A estimativa pontual do valor do imóvel, que corresponde ao resultado da avaliação, é calculada com a utilização da curva de tendência central (CTC/EDO), pela minimização dos erros, conforme a seguinte expressão:

$$\hat{y} = z(y_v - y_c) + y_c$$

onde

$$z = \frac{\sum y_{obs} - \sum h_c y_{obs}}{\sum \left( \frac{1}{h_v} - h_c \right) y_{obs}}$$

$z$  é a constante resultante da minimização dos erros;

$\hat{y}$  é a estimativa pontual do valor do imóvel;

$y_{obs}$  é o preço observado do dado de mercado  $j$ ;



## ABNT NBR 14653-2:2011

$y_v$  é o valor do imóvel projetado na envoltória do vendedor para o dado de mercado  $j$ ;

$y_c$  é o valor do imóvel projetado na envoltória do comprador para o dado de mercado  $j$ ;

$h_c$  é a distância normalizada do dado de mercado  $j$  à envoltória do comprador;

$h_v$  é a distância normalizada do dado de mercado  $j$  à envoltória do vendedor.

**NOTA** As recomendações bibliográficas para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA) constam na Bibliografia, de [44] a [53].

## Anexo E (informativo)

### Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais

#### E.1 Introdução

**E.1.1** As redes neurais artificiais (RNA) são modelos matemáticos assemelhados às estruturas neurais biológicas e que podem, entre outras finalidades, ser utilizadas para o aprendizado e posterior generalização. As RNA do tipo multicamadas permitem obter respostas com modelos lineares e não lineares e melhorar o seu desempenho gradativamente, na medida em que interagem com o meio externo, quando se deseja estudar o comportamento de uma ou mais variáveis independentes em relação à outra variável dependente.

**E.1.2** Nos modelos construídos com base nas RNA para representar o mercado, a variável dependente é expressa em função das variáveis independentes, nas escalas originais ou normalizadas, e das respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório.

**E.1.3** Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por aprendizado e posterior generalização. As RNA são compostas por camadas de neurônios interconectados. Uma rede composta de um neurônio na camada de saída e de uma única camada intermediária é, em geral, suficiente para modelar o mercado imobiliário e gera, numa única saída, uma função não linear do tipo:

$$y(k) = f_s \left\{ \sum_{i=1}^m w_i f_i \left( \sum_{j=1}^n w_{ij} x_j + b_i \right) + b_s \right\}$$

onde

- $y(k)$  é o valor estimado para o imóvel avaliando  $k$ ;
- $b_s$  é o termo de polarização do neurônio da camada de saída (bias);
- $b_i$  é o termo de polarização do neurônio da camada intermediária (bias);
- $w_i$  representa os pesos da saída de cada neurônio da camada intermediária;
- $w_{ij}$  representa os pesos da entrada  $j$ , conectado na saída do  $i$ -ésimo neurônio da camada intermediária;
- $x_j$  representa os valores das variáveis independentes para o imóvel avaliando;
- $f_s$  é a função de ativação da camada de saída;
- $f_i$  é a função de ativação da camada intermediária;
- $n$  é o número de entradas (variáveis independentes);
- $m$  é o número de neurônios da camada intermediária.

## E.2 Recomendações

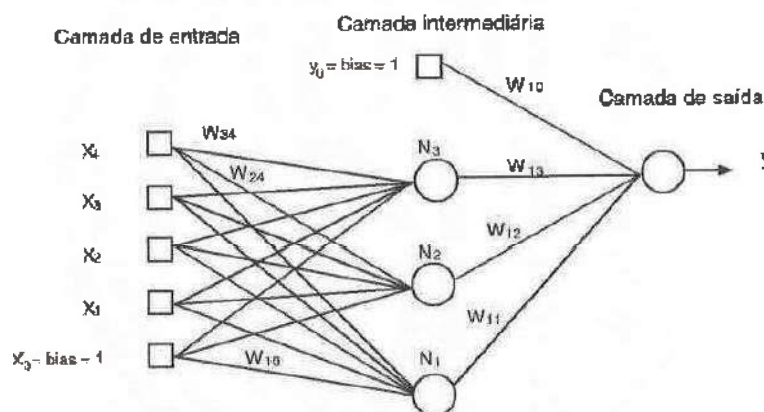
**E.2.1** É necessário determinar, utilizando algoritmos de poda ou construtivos, a tipologia adequada da rede, o número de neurônios, o número de camadas e o tipo de função de ativação.

**E.2.2** Recomenda-se observar, para as RNA, as prescrições contidas em A.2.1, A.6, A.7 e A.8.

**E.2.3** Para cada treinamento da RNA encontram-se, em geral, resultados distintos. Recomenda-se a utilização de algoritmos para minimizar a variância na saída da rede, tais como o algoritmo de "bagging" ou o algoritmo multiobjetivo.

## E.3 Apresentação do modelo

O modelo de RNA pode ser apresentado no laudo na forma e estrutura exemplificadas na Figura E.1, com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento.



### Legenda

$w_1$  (pesos da entrada para a camada intermediária) ( $n \times m$  –  $n$  entradas por  $m$  neurônios)

$w_{10}$        $w_{20}$        $w_{30}$        $w_{m0}$

$w_{11}$        $w_{21}$        $w_{31}$        $w_{m1}$

$w_{1n}$        $w_{2n}$        $w_{3n}$        $w_{mn}$

$w_2$  (pesos da camada intermediária para a camada de saída)

$w_{10}$        $w_{11}$        $w_{12}$        $w_{13}$        $w_{1n}$

**Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento**

**NOTA** As recomendações bibliográficas para a utilização de redes neurais artificiais constam na Bibliografia, de [54] a [90].

## Bibliografia

### Aspectos gerais

- [1] Appraisal Institute – “The Appraisal of Real Estate”, Appraisal Institute, 1996.
- [2] Bain, Joe S. – “Industrial Organization” (1968). “Industrial Organization”, John Wiley and Sons, 1968.
- [3] Berrini, L.C. – “Avaliação de Imóveis”, Livraria Freitas Bastos, 1957.
- [4] Castro, C. Moura – “A Prática da Pesquisa”, Mc Graw-Hill, 1977.
- [5] Champness, P. (TEGOVA) – “Normas Europeas Aprobadas sobre Tasación de Bienes Inmuebles”, CSCAE/ATASA, 1998.
- [6] Damodaran, A. – “Avaliação de Investimentos – Ferramentas para Avaliar qualquer Ativo” – Qualitymark Editora, 1997.
- [7] Dantas, Rubens A. – “Engenharia de Avaliações - Uma Introdução à Metodologia Científica”, PINI, 1998.
- [8] Gujarati, D. – “Econometria Básica” – Makron Books, 2000.
- [9] Henderson e Quandt – “Teoria Microeconômica - Uma abordagem matemática”, McGrawHill, 1994.
- [10] Horngren, C. T., G. Foster, e S. M. Datar – “Cost Accounting: a Managerial Emphasis”, Prentice Hall, 1999.
- [11] IBAPE, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 1974.
- [12] IBAPE, Diversos, “Avaliação para Garantias”, Editora PINI, São Paulo, 1983.
- [13] IBAPE-SP – “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005”, IBAPE-SP, 2005.
- [14] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [15] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [16] IBAPE-SP, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 2007.
- [17] International Valuation Standards Committee – “International Valuation Standards 2002”, IVSC, 2002.
- [18] Johnston, J. – “Métodos Econométricos”, Atlas, 1974.

## **ABNT NBR 14653-2:2011**

- [19] Kmenta, J. – “Elementos de Econometria” – Atlas, 1978.
- [20] Law, A., Kelton, W.D. – “Simulation Modeling and Analysis”, McGrawHill, 1991.
- [21] Maddala, G.S. – “Econometrics”, McGraw-Hill, 1977.
- [22] Netter, J. e Wasserman, W. – “Applied Linear Statistical Models” – Richard D. Irwin, 1974.
- [23] Richardson, H.W., “Economia Urbana”, Interciência, 1978.
- [24] Ross, Stephen A., Westerfield, R. e Jaffe, J.F. , Westerfield, R. e Jaffe, J.F. – “Administração Financeira: Corporate Finance”, Atlas, 1995.
- [25] Simonsen, M.H. – Teoria Microeconômica, FGV, 1979.
- [26] Smith, H., Tschappat, C. e Racster, R. – “Real Estate and Urban Development”, Irwin, 1977.
- [27] Van Horne, J.C. – “Financial Management and Policy”, Prentice Hall, 1998.
- [28] Wonnacott, R. e Wonnacott, T., “Fundamentos de Estatística. ”, Livros Técnicos e Científicos Editora, 1985.

### **Normas da ABNT**

- [29] ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;
- [30] ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- [31] ABNT NBR 14653-5, Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas e equipamentos;
- [32] ABNT NBR 14653-6, Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- [33] ABNT NBR 14653-7, Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos e artísticos.

### **Legislação federal para a avaliação de aluguéis**

- [34] Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Institui o Código Civil (especialmente o Capítulo V, artigos 565 a 578 – Da locação de coisas).
- [35] Lei nº 8.178 de 01/03/1991 – Estabelece regras sobre preços e salários, e dá outras providências.
- [36] Lei nº 8.245, de 18/10/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- [37] Lei nº 8.880, de 27/05/1994 – Dispõe sobre o programa de Estabilização Econômica e o Sistema Monetário Nacional, instituiu a Unidade Real de Valor (URV).
- [38] Lei nº 9.069, de 29/06/1995 – Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições de emissão do Real e os critérios para conversão das obrigações para o Real, e dá outras providências.

**Regressão espacial (Anexo C)**

- [39] Anselin, L. e. A. Bera – “Spatial dependence in linear regression models with an introduction to spatial econometrics”. In A. Ullah and D. Giles (Eds.), “Handbook of Applied Economic Statistics”, Marcel Dekker, New York, 1998.
- [40] Anselin, L. – “Exploratory spatial data analysis in a geocomputational environment”. In P. Longley, S. Brooks, B. Macmillan and R. McDonnell (Eds.), “Geocomputation, a Primer”, Wiley, New York, 1998.
- [41] Dantas, R. et al. – “Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Belo Horizonte, 2003.
- [42] Dantas, R. et al. – “Avaliação de Cidades por Interferência Espacial”, Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [43] Matheron, G. – “Les Variables Regionalisées et Leur Estimation”, Masson, Paris, 1965.

**Análise envoltória de dados (Anexo D)**

- [44] Banker, R.D.; Charnes, A.; Cooper, W.W. – “Some Models for Estimating Technical Scale Inefficiencies in Data Envelopment Analysis”, *Management Science*, v. 30, n. 9, p. 1078-1092, 1984.
- [45] Charnes, A.; Cooper, W.W.; Rhodes E. – “Measuring the efficiency of decision-making units”, *European Journal of Operational Research*, v. 2, p. 429-444, 1978.
- [46] Debreu, G. – “The Coefficient of Resource Utilization”, *Econometrica*, n° 3, p. 273-292, 1951.
- [47] Debreu, G. – “Theory of Value: An Axiomatic Analysis of Economic Equilibrium”, Cowles Foundation for Research in Economics of Yale University, p. 28-79, New York, 1959.
- [48] Lins M.P.E., Calôba, G.M. – “Programação Linear com Aplicações na Teoria de Jogos e Avaliação de Desempenho”, Editora Interciência, Rio de Janeiro, 2006.
- [49] Lins M.P.E., Novaes L.F.L., Legey L.F. – “Real State Appraisal: A Double Perspective Data Envelopment Analysis Approach”, Springer Science + Business Media, 2005.
- [50] Lins, M.P.E., Meza, L.A. – “Análise Envoltória de Dados e Perspectivas de Integração ao Ambiente de Apoio à Decisão”, Ed. COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.
- [51] Novaes, L.F.L. – “Método da Envoltória sob Dupla Ótica aplicado na Avaliação Imobiliária em Ambiente SIG”, tese de doutorado, COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2002.
- [52] Novaes, L.F.L.; Lins, M.E.; Paiva, S.A.; Pinheiro Jr., L. F. – “Avaliação Imobiliária pelo Método da Envoltória sob Dupla Ótica”, 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [53] Novaes, L.F.L.; Paiva, S.A. – “Curva de Tendência Central da Envoltória sob Dupla Ótica (CTC-EDO) definida pela Minimização do Somatório dos Resíduos”, 1º Congresso da SOBREA, Brasília, 2007.

**Redes neurais (Anexo E)**

- [54] Bishop, C.M. – “Neural Networks for Pattern Recognition”, Oxford University Press Inc., New York, 1995.
- [55] Braga, A. P. (Org.) – “IJCNN Tutorials Track on Learning Algorithms and Architectures”, v. 1, 1ª. ed., INNS, Washington, 1999.
- [56] Braga, A. P. (Org.); Ludemir, T. B. (Org.) – “Proceedings of the Vth Brazilian Symposium on Neural Networks”, 1ª ed., IEEE Computer Society Press, 1998.
- [57] Braga, A.P. (Org.) – “Anais do V Simpósio Brasileiro de Redes Neurais (Volume 2)”, 1ª ed., Belo Horizonte, 1998.
- [58] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Redes Neurais Artificiais: Teoria e Aplicações”, LTC, Rio de Janeiro, 2000.
- [59] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Sistemas Inteligentes – Fundamentos e Aplicações”, RECOPE-IA, Rede Cooperativa de Pesquisa em Inteligência Artificial, p. 141 a 168, Editora Manole, São Paulo, 2003.
- [60] Breiman, L. – “Bagging Predictors”, Technical Report nº 421, 1994.
- [61] Costa, M.A.; Braga, A.P.; Menezes, B.R. – “Improving Neural Networks Generalization with New Constructive and Pruning Methods”, Journal of Intelligent and Fuzzy Systems, v. 13, n. 2-4, p. 75-83, Holanda, 2003.
- [62] Costa, M.A.; Braga, A. P.; Menezes, B. R. – “Improving Genetalization of MLP with Sliding Mode Control and the Levenberg-Marquadt Algorithm”, Neurocomputing, Amsterdam, 2006.
- [63] Cun, Y. Le; Denker, J.S; Solla, S.A. – “Optimal Brain Damage: Advances in Neural Information Processing Systems”, vol.2, Morgan Kaufmann, p. 598-605, San Mateo, 1989.
- [64] Enders W. (1995). “Applied Econometric Time Series”, John Wiley & Sons, New York, 1995.
- [65] Fahlman, S.E.; Libiere, C. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, v. 2, D. S. Touretzky Ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1990.
- [66] Guedes, J. C. – “Aplicação de Redes Neurais na Avaliação de Bens – Uma Comparação com a Análise de Regressão”, Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações (AVALIAR), São Paulo, 2000.
- [67] Guedes, J. C. – “O Emprego de Inteligência Artificial na Avaliação de Bens”, Anais do VIII Congresso de Avaliações e Perícias (COBREAP), Florianópolis, 1995.
- [68] Gujarati, D. N. – “Econometria Básica”, 4ª Ed., Editora Campus, São Paulo, 2006.
- [69] Hagan, M.T., Menhaj, M.B. – “Training Feedforward Networks with the Marquardt Algorithm”, IEEE Transactions on Neural Networks, v. 5, n. 6, 1994.
- [70] Hassibi, B., Stork, D. G. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, 5ª ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1993.

- [71] Haykin, S., "Neural Networks, a Comprehensive Foundation", Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey, 1999.
- [72] Haykin, S., "Redes Neurais: Princípios e Prática", 2ª ed., Bookman, Porto Alegre, 2001.
- [73] Jacobs, R.A.; Jordan, M.I.; Nowlan, S.J.; Hinton, G.E. – "Adaptive Mixture of Local Experts, Neural Computation", MIT Press, v. 3, nº 1, p. 79-87, 1991.
- [74] Khotanzad, A.; Elragal, H.; Lu, T.L. – "Combination of Artificial Neural Network Forecasters for Prediction of Natural Gas Consumption", IEEE Transactions on Neural Networks, v. 11, nº 2, p. 454-473, 2000.
- [75] Kohonen, T. – "Self-Organization and Associative Memory", 3ª ed., Springer-Verlag, Berlin, 1989.
- [76] Kovács, Z.L. – "Redes Neurais Artificiais: Fundamentos e Aplicações", 3ª ed., Livraria da Física, São Paulo, 2002.
- [77] Makridakis, S.; Wheelwright, S.; Hyndman, R.J. – "Forecasting Methods and Applications", 3ª ed., John Wiley & Sons, New York, 1998.
- [78] Melo, Brício – "Redes Neurais Eficientes, Mínimos Quadrados Eficazes", 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [79] Melo, Brício – "Previsão de Séries Temporais usando Modelos da Composição de Especialistas Locais", tese de mestrado, Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003.
- [80] Mitchell, T.M. – "Machine Learning", McGraw-Hill, Singapore, 1997.
- [81] Nascimento Júnior, C.L.; Yoneyama, T. – "Inteligência Artificial em Controle e Automação", Editora Edgard Blücher, São Paulo, 2000.
- [82] Parma, G.G.; Menezes, B.R.; Braga, A.P.; Costa, M. A. – "Sliding Mode Neural Network Control of an Induction Motor Drive", International Journal of Adaptive Control and Signal Processing, v 17, p. 501-508, 2003.
- [83] Pelli Neto, A.; Braga, A. P. – "Redes Neurais Artificiais aplicadas às Avaliações em Massa: Estudo de Caso para a Cidade de Belo Horizonte/MG", dissertação de mestrado, UFMG, Belo Horizonte, 2006.
- [84] Pelli Neto, A.; Zárate, L. E. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Redes Neurais Artificiais", Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, COBREAP, Belo Horizonte, 2003.
- [85] Pelli Neto, A. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Sistemas Nebulosos (Redes Neuro-Fuzzy) e Redes Neurais Artificiais", Congresso Panamericano de Valuación, Cartagena, 2004.
- [86] Pelli Neto, A.; Zárate, L.E. – "Valuation of Urban Real Estate through Artificial Neural Networks", Artificial Intelligence and Applications, September 8 -10, v. 403-169, p. 523-528, Benalmádena, 2003.



**ABNT NBR 14653-2:2011**

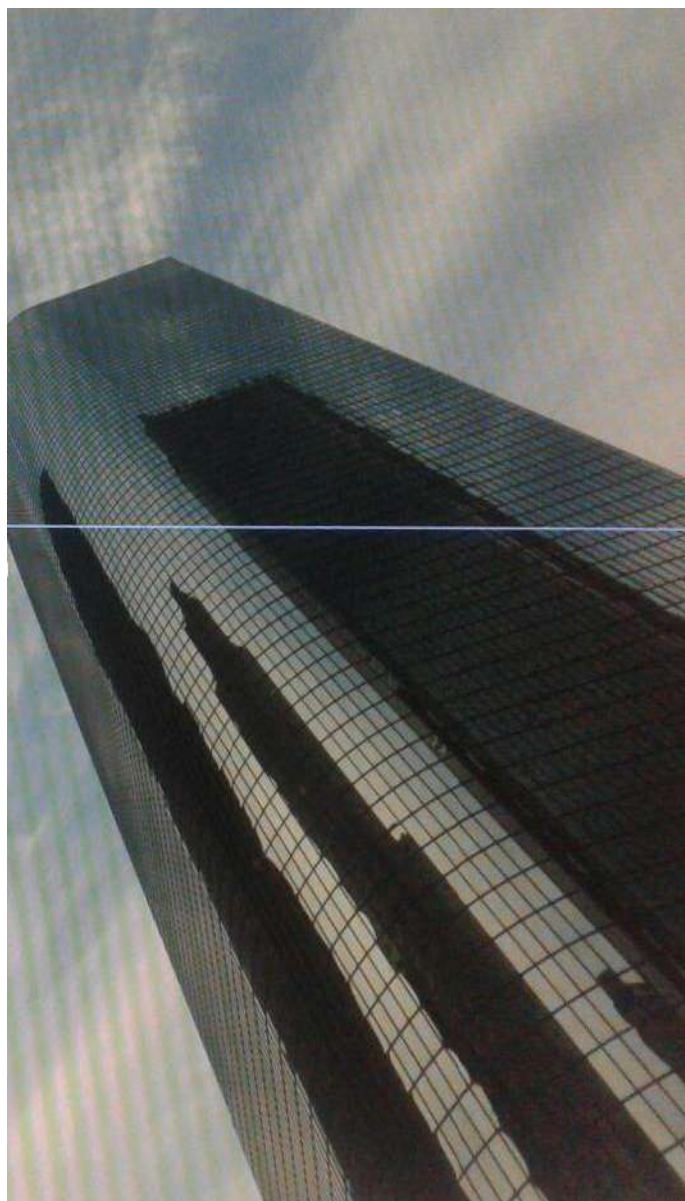
- [87] Pelli Neto, A.; Braga, A.P. – “Redes Neurais Artificiais: Aplicação e Comparação dos Resultados com Regressão Linear na Avaliação de Imóveis Urbanos”, V Concurso Internacional de Avaliação y Catastro, SOITAVE, Caracas, 2005.
- [88] Pelli Neto, A.; Morais, G. R. – “RNA sob dupla ótica – Modelando a Análise Envoltória de Dados (EDO-DEA) para Aplicação nas Avaliações de Imóveis Urbanos”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [89] Pindyck R.S.; Rubinfeld, D.L. – “Econometric Models and Economic Forecasts”, 4ª ed., McGraw-Hill, New York, 1998.
- [90] Weigend A.S.; Gershenfeld, N.A. – “Time Series Prediction: Forecasting the Future and Understanding the Past”, Addison Wesley, Reading, 1994.

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**DECISÃO JUDICIAL  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n° 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

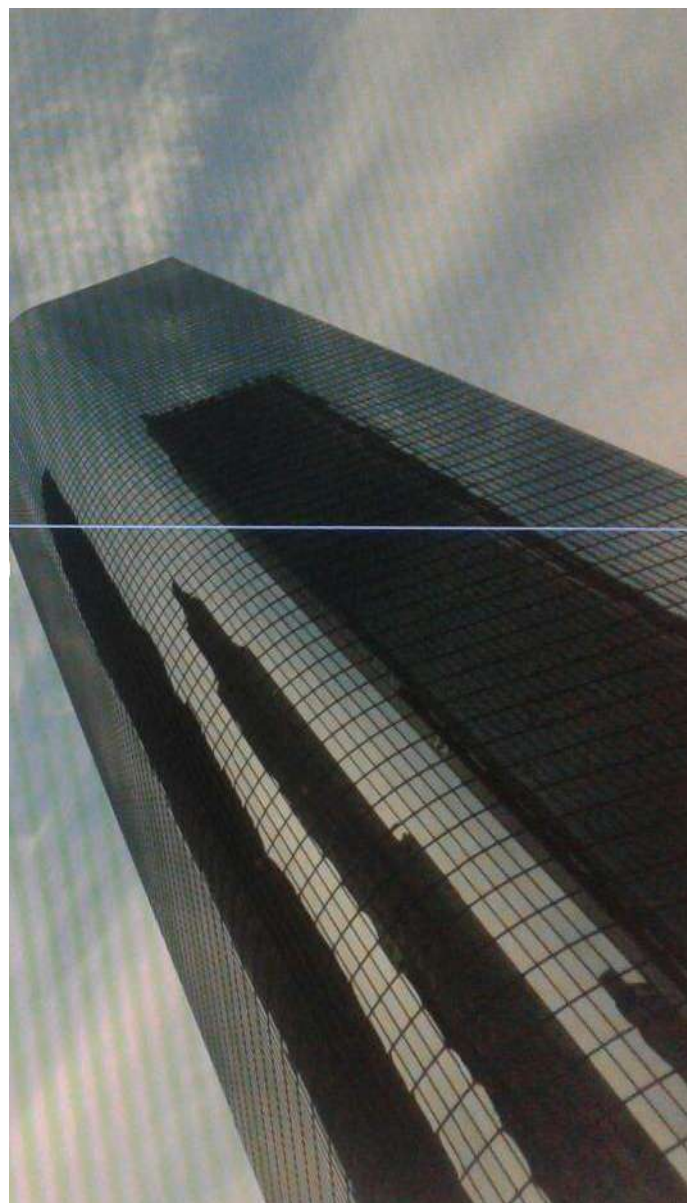
---

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS  
DECISÕES JUDICIAIS  
IMPUGNAÇÃO BNDES  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhora  
Adriane Martins Luiz  
Presidente da CC – Comissão de Credenciamento  
Secretária Municipal da Fazenda - SEFAZ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA/SC**

**Ref.: PROCESSO N º 139/2020  
INEXIGIBILIDADE Nº 06/2020  
CREDENCIAMENTO**

**Objeto: CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL HABILITADO NO RAMO DE CORRETOR DE IMÓVEL QUE POSSUAM ESPECIALIZAÇÃO PARA CONFECCIONAR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARA ELABORAR PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, SEMPRE QUE HOUVER INTERESSE PREVIAMENTE MANIFESTADO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA - SC, CONFORME EDITAL E SEUS ANEXOS.**

**Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. **João Fernando B Miranda**, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### ***IMPUGNAR***

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

### ***1 - DA TEMPESTIVIDADE***

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer *cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.*



Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 7, subitem 7.2, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, o prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento até o segundo dia 15/12/2020, mediante petição a ser enviada através do link: <https://www.imbituba.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaltem/127819>.

7.1 A Impugnação ao ato convocatório, feita por qualquer cidadão, deverá ser protocolizada até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113 da lei 8.666/93, podendo ser presencial ou por Protocolo “online”, através do link: <https://www.imbituba.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaltem/127819>.

7.2. A Impugnação ao ato convocatório, feita por licitante deverá ser protocolizada até o Segundo dia que anteceder a abertura do envelope de habilitação hipótese em que não terá efeito recurso.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 17/12/2020, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 15/12/2020. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 15/12/2020, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## ***II – DOS FATOS***

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

Vícios e ilegalidades estas que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

### **- DO MÉRITO**

#### **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente no Item 3, subitem 3.3.4, – HABILITAÇÃO, relativos à Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

3.3.4. A qualificação técnica será comprovada com os seguintes documentos:

a) Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado, devidamente registrados no CRECI, **acompanhado das respectivas Certidões de Acervo Técnico - CAT**, que comprovem que o interessado executou serviços com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis e outros bens e atividades correlatas.

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

*Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.”<sup>1</sup>*

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”<sup>2</sup>*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documento ***CAT - Certidão de Acervo Técnico*** é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto exigido equivocadamente a uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não tem validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A. e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90.

### ***III - DA ILEGALIDADE***

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

*“Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.*

#### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

##### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:

Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e

consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO: I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações**, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

**RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e

8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

**c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas,** as vistorias, perícias, **avaliações** e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação. Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

*Também a lei n. 5.194/66 dispõe:*

*"(...)*

*Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei."*

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "*indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional...*" entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU - Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que "*o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa*".

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

*- registro ou inscrição na entidade profissional competente;*

*- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

**IV - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.**

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida à comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

### **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpre ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se

trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para **"OPINAR"** em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para Avaliação de Bens Imóveis e Equipamentos por profissionais de Engenharia e Arquitetura, com isso a Prefeitura fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis do Estados e União são rigorosamente exigidos pela Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são o Corretores de Imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis, tão somente.

Exigência esta que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

*(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- *prova de atendimento de requisitos previstos em **lei especial (NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece a NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de **"OPINIÃO"**.

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).



Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários o profissional técnico em edificações, amparado com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

Deste modo, fica claro que a indicação no edital exclusiva ao profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros E Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** e é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

#### **- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:

"... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o 'orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários', em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º. do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94." (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DOU de 5/8/99, p. 55).

Diante disso, com o fim de assegurar a participação dos profissionais Engenheiros Civis e Arquitetos, bem como da definição dos preços dos serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.

#### ***IV – DO REQUERIMENTO***

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas

legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª. Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU ([1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube](#)) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios que respeitam a Legislação Federal, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros OPINADORES.

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado sob no PROCESSO N.º 139/2020 - INEXIGIBILIDADE Nº 06/2020 nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias em ANEXO, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.

Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) E DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA e CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.

Ainda, solicitamos que seja exigida a apresentação acervo técnico, ou ART ou RRT, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos, comprovando que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.

Pedimos, por fim, que se faça constar na exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 15 de dezembro de 2020.

João Fernando Barral Miranda  
Assinado de forma digital  
por João Fernando Barral  
Miranda  
Dados: 2020.12.15  
19:11:09 -03'00'

JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

ANEXOS -

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

*“(...) 9.3. determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes) que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:*

*(...)*

*9.3.2. adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (...)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).*

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes às que se pretendia contratar. Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.

A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.

Desta maneira, os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 - BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWed2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D



Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão &lt;manifestacao-noreply@mpf.mp.br&gt;

30 de junho de 2019 16:40

Para: jfernandobm@gmail.com



Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!

**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccc9a971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que "A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

### CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.



Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por ai se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com **NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2** e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário. (ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê).***

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com características tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por  
JOAO FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215  
Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, dá para perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separamos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO **tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço**. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/27.06.2019 - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.

04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição ~sine qua non~ para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *~Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.~*

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de ~expertises~ em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*  
*CREA/PA 4.923-D/1982*

JOAO FERNANDO BARRAL  
DE MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215  
Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'



## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Ao  
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
Presidência  
SEPN Comércio Residencial Norte 508  
Asa Norte  
70740-541 – Brasília - DF

Assunto: Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

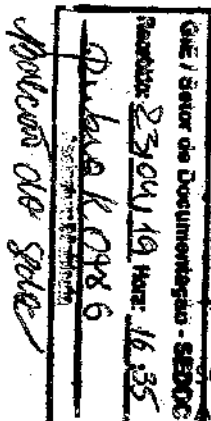
As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

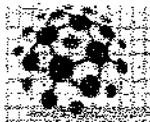
- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;
- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV
- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07





ABAP  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.

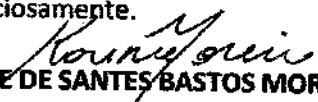
Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e torná-las uma realidade é uma tarefa árdua em qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão e com o intuito de estabelecer normas que possibilitem a auto-disciplina dos corretores no mercado de trabalho e a avaliação de imóveis, o CRECISP realizou uma importante parceria com a Associação, na última quarta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, Mário William Esper, e pelo diretor geral, Fernando Rodrigues Pagan. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, faz parte do acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, Sérgio Sobral, e de Luiz Fernando Pinto

Barcellos, vice-presidente e chefe de Análises, do Conselho. Os diretores da ABNT, Odílio Baptista, Kerena e Carlos Sarubbo Amorim Junior, e o gerente Roberto Silva Santos também participaram da reunião.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades criará grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos ações, treinamento e capacitação e acompanhamento de uma norma unificada de perícias e avaliações, contemplando os corretores da profissão."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será medida por um profissional certificado, que atuará segundo as normas técnicas acreditadas pelo governo."

O presidente Viana celebra a parceria salientando sobre a pacificação do mercado, no que se refere à valoração dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisarem o mérito desses demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa assinatura das normas e a realização de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se consolidaram como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estamos certos de que isso vai valorizar ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância nesse cenário produtivo do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênua do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

**1. Recorrem tempestivamente Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz e Bazar Trovão LTDA, alvejando decisão prolatada pelo Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.**

**2.** Alega o **recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salaria a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4.** Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

**12.** Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

**13.** Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (TJ-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.**

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREA's de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREA's;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017

## SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### FICHA TÉCNICA

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**



## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I** **Das Disposições Gerais**

#### **Seção I** **Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II** **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

### **Seção I** **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.



§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União;  
e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V**

### **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.



## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**  
Secretário do Patrimônio da União

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01-TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02-TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

[https://www.youtube.com/watch?v=VkD\\_JTc90Ss](https://www.youtube.com/watch?v=VkD_JTc90Ss)

**03-TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqtos e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04-TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI**, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas a discussão está longe de chegar ao fim.** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE **não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada.** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66.** Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5. O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

6. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos



# *Superior Tribunal de Justiça*

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

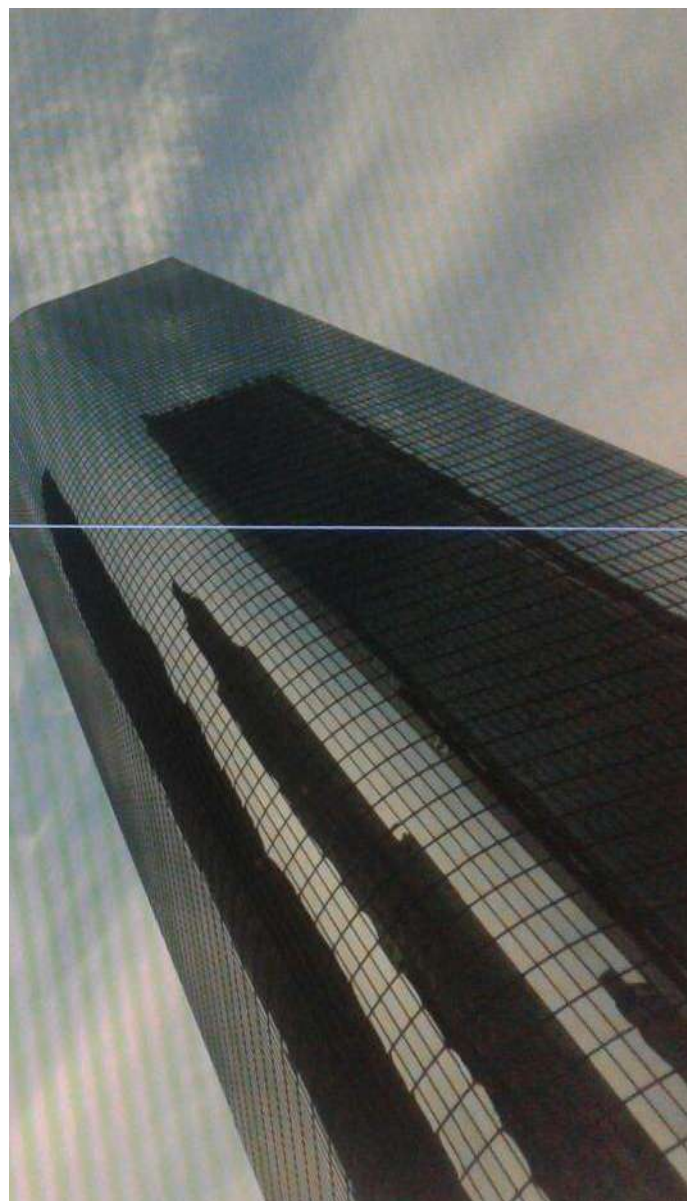
Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS-2  
2021**



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhor**

**ADELIO MARX**

**Prefeito Municipal**

*Presidente da CC - Comissão de Credenciamento*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÃ DO OESTE/SC**

**CNPJ: 78.485.554/0001-13**

**Rua Santo Antônio, nº 100**

**Centro, Iporã do Oeste-SC, CEP 89.899-000.**

**e-mail: [licitacao@ipora.sc.gov.br](mailto:licitacao@ipora.sc.gov.br)**

**Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015/2021**

**PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021**

**SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS**

**TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM**

**Objeto: "REGISTRO DE PREÇOS PARA SELEÇÃO E FUTURA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE REALIZAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE IPORÃ DO OESTE - SC."**

Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. João Fernando B Miranda, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### **IMPUGNAR**

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

## I – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no Item 3 - DA IMPUGNAÇÃO DO ATO CONVOCATÓRIO e nos subitens 3.1 a 3.2 abaixo, consta ali:

*3.1. Até o quinto dia útil que anteceder a abertura dos envelopes das propostas qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimento, providências ou impugnar o presente ato convocatório.*

*3.2. Decairá do direito de impugnar os termos do presente edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes das propostas, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.*

*3.2.1. A impugnação deverá ser protocolada junto ao setor de protocolos ou enviada para o e-mail <licitacao@ipora.sc.gov.br>, devendo seu recebimento ser efetuado tempestivamente. Em caso de protocolo intempestivo o conteúdo da impugnação não será apreciado.*

*3.2.2. Considera-se o recebimento tempestivo aquele efetuado até às 17h15min do dia 29 de janeiro de 2021 no setor de licitações ou ainda até às 23h59min do dia 29 de janeiro de 2021 aqueles efetuados por e-mail.*

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 03/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 29/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 23/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## II – DOS FATOS

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados,

Além de que, qualquer item que limite o número de participantes na licitação, sem motivo expressamente justificado pela Administração, é irregular e deve ser impugnado. As exigências do edital devem guardar pertinência com seu objetivo, devendo-se repudiar exigências abusivas que culminam por restringir, de maneira incongruente, o universo dos licitantes.

Portanto, além de ser o objeto do presente Edital uma atividade exclusiva de profissionais da engenharia de avaliações (Engenheiros e Arquitetos), as exigências do Edital previstas na qualificação técnica, excluem da participação, nada menos do que 1.670.000 (hum milhão, seiscentos e setenta mil) profissionais, sendo 1.500.000 de Engenheiros e 170.000 Arquitetos, em números estimados, publicados pelos Conselhos de Classe nos sites oficiais dos mesmos. (CONFEA e CAU).

Tais vícios e ilegalidades que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

### III - DO MÉRITO

#### **Do objeto**

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas pela Lei Federal nº 4150/62, inclusive para proteção do Consumidor (CDC Lei Federal nº 8078/90 – Art.39 “inciso VIII”), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação de Bens Imóveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para legalização dessa atividade na profissão de corretor (que segundo a Lei nº 6530 – Art.3, só podem “**opinar**” ratificado pelo TJSC em 2ª. Instância e transitado em julgado), portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens 3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-1 -Avaliação de Bens.

Cabe ainda esclarecer que os “**Pareceres de Opinião**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que **eram** legalizados por **Resolução nº 957/2006**, do Conselho da classe (**já revogada pelo próprio Conselho, vide site no oficial**), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em DECISÃO JUDICIAL TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo), portanto fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**PARECER DE OPINIÃO**” não pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos.

**Parecer - Significado de Parecer.** substantivo masculino - Opinião especializada sobre alguma coisa: parecer de opinião, conforme a lei dos corretores de imóveis se refere a “comercialização dos imóveis”. Opinião; modo de se expressar, de pensar.

*Fonte: significados.com.br (ADPTADO)*

#### **NBR 14.653-Parte 1/2019**

##### **3.1.30**

##### **laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

## **NBR 14.653-Parte 2/2011**

### **3.1.17**

#### **engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

### **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e/ou cumprir exigências a proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente nos Item 8, DA HABILITAÇÃO (Envelope nº 02), subitem 8.1.1 – HABILITAÇÃO JURÍDICA e 8.1.4.1 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, relativos à documentos jurídicos das Empresas e Qualificação Técnica da Empresa e dos Profissionais, não consta que a Empresa licitante deve apresentar Certificado de Registro no Conselho de Classe da Engenharia ou Arquitetura e consta ali que o licitante deverá comprovar:

8 – DA HABILITAÇÃO (Envelope nº 02)

8.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA (Art. 28 da Lei Federal nº 8.666/93)

- Falta incluir a Certidão de Registro no CREA ou CAU da Região da Empresa

8.1.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (Art. 30 da Lei Federal nº 8666/93)

8.1.4.1. Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI.

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar, além do caráter restritivo provocado pelas absurdas exigências de Qualificação Técnica no referido Edital.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencadas nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documento exigido, **REGISTRO junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI** é ilegal, quando o documento correto e legal a ser exigido deve ser o **CAT – CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO** que é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que em conjunto com a **CERTIDÃO DO CONSELHO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA DO PROFISSIONAL E DA EMPRESA**, já são suficientes para comprovação de todas as exigências legais, inclusive sobre vínculos trabalhistas, previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o objeto e as atividades exigidas no Edital em assunto, inclusive para emissão das **Anotações ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART-CREA ou RRT-CAU)**.

Este é o único documento legal que credencia, somente, os profissionais de Engenharia e Arquitetura com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto ao ser exigido de outras profissões, se for o caso, será equivocadamente de uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não terão validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90 e a Lei Federal Nº 4.150/62.

Por fim, quanto a qualificação e atribuições legais, cabe aqui esclarecer que **corretores de imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “opinar” e “execer a intermediação na comercialização” de bens imóveis** urbanos e rurais e profissionais da **engenharia de avaliação de bens imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “projetar, construir e emitir laudos de avaliação de bens imóveis”** urbanos e rurais.

No Brasil atualmente em números estimados existem 400.000 mil **corretores de imóveis** com a sua reserva de mercado definida em Lei (**comercializar e opinar sobre a comercialização, porém é ilegal avaliar**) e os profissionais de **Engenharia e Arquitetura** estimados em 1.670.000 profissionais com sua reserva de mercado definida em Lei (**projetar, construir, avaliar e comercializar somente os imóveis próprios, porém é ilegal opinar**).

Com isso existem muitos profissionais de Engenharia e Arquitetura que estudam para também serem corretores de imóveis, assim seria interessante e um grande estímulo para o desenvolvimento do país que corretores de imóveis também estudem para serem Engenheiros e/ou Arquitetos.

## IV - DA LEGALIDADE

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

"Em referência ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.

### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

#### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

*Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.*

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica;



extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:**

**I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações,** conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

## **RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) **AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.**

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

### **Também a lei n. 5.194/66 dispõe:**

"(.....)

**Art. 15 - São nulas de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei."**

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional..." entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que "o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa".

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras ou serviços de engenharia, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

*- registro ou inscrição na entidade profissional/competente;*

*- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

**I - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.**

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida à comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

### **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para "OPINAR" em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para avaliação de bens imóveis e equipamentos por profissionais de engenharia e arquitetura, com isso a prefeitura através do seu representante legal, atual, fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis dos agentes financeiros, públicos e privados, bem como os Estados e União, nos seus 3 poderes, são rigorosamente exigidos pelas Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são os corretores de imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis e tão somente, ou seja, cada profissão com suas "reservas de mercado", por prerrogativas Constitucionais.

Exigência esta do Edital que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

*- (...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigida, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial **(NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece o acervo das NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de "OPINIÃO".

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias legais e técnicas para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários os profissionais de engenharia de avaliações, amparados com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

**Deste modo, fica claro que a indicação no edital direcionada exclusivamente a profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante** à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim, fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros e Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** que é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

**- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

*O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:*

*“... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o ‘orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários’, em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94.” (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adilson Motta, DDU de 5/8/99, p. 55).*

**Diante disso, com o fim de assegurar exclusivamente a participação dos único profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.**

## V – DO REQUERIMENTO

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas legais que disciplinam a matéria, como demonstrado comprovadamente nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU (**1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube**) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios, que respeitam a Legislação Brasileira e Internacional, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração dos bens imóveis é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros **“OPINADORES”**.

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- ✓ Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado no caput deste documentos e nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias nos ANEXOS, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade;
- ✓ Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) ou DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA ou CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente;
- ✓ Ainda, solicitamos que seja exigida, alternativamente ou em conjunto, a apresentação de acervo técnico do profissional, se for o caso, ou ART ou RRT, conforme o caso, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos (CREA-Engenheiros ou CAU-Arquitetos), e ainda a certidão comprovante que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante; e
- ✓ Pedimos, por fim, que se faça constar no Edital os quadros de valores dos honorários e a origem de suas definições e ainda no Item da exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 23 de janeiro de 2021.

  
JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

➤ ANEXOS

# **ANEXOS**

## **Impugnação Edital**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS — COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



Classificação: Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

Prazo da Restrição: até a data de divulgação da Ata

Restrição de Acesso: Empresas do Sistema BNDES – uso no âmbito interno

Unidade Gestora: ASN/DEGAR

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou ” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão o circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

“(…) 9.3. **determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes)** que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:

(…)

9.3.2. **adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962**, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes à que se pretendia contratar. **Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.**

**A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.**

Desta maneira, os **serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.**

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWeD2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D





Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão <manifestacao-noreply@mpf.mp.br>  
Para: jfernandobm@gmail.com

30 de junho de 2019 16:40

Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccc971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que " A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## **MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.**

### **CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por aí se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com [NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2](#) e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais,** salvo ajuste em contrário. [\(ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê\)](#).*

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com caracterizadas tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por  
JOAO FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO *tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço*. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/27.06.2019 - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.

04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição sine qua non para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais*, salvo ajuste em contrário.

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de "expertises" em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*

**CREA/PA 4.923-D/1982**

**JOAO FERNANDO BARRAL  
DE MIRANDA:06559344215**

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'





ABAP  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Ao  
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
Presidência  
SEPN Comércio Residencial Norte 508  
Asa Norte  
70740-541 – Brasília - DF

**Assunto:** Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;

- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV

- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

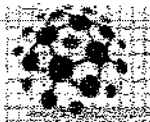
Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07

Protocolo de 23/04/19 hora: 16:35  
Pública R. 098 6  
GAB. / Setor de Documentação - SEEDOC

Protocolo de 23/04/19



**ABAP**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## **ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA**

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.


Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
**KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA**  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e torná-las uma referência técnica em qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão é com o intuito de estabelecer soluções que possibilitem a padronização dos trabalhos no mercado de trabalho a avaliação de imóveis, o CRECISP assinou uma importante parceria com a Associação, na última quinta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, Mário William Esper, e pelo diretor geral, Ricardo Rodrigues Fugase. O presidente do CRECISP José Augusto Viana Neto, firmou o acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, Sérgio Sobral, e do Luiz Fernando Pinco

Barcellos, vice-presidente técnico de Análises, do Conselho de Diretores da ABNT, Cláudio Baptista, Kercira e Carlos Santos Amador Junior, e o gerente Roberto Silva Santos também participaram da assinatura.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades terá grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos um treinamento e capacitação de especialistas avaliar essas normas antes de perícias e avaliações, contemplando os corretores da região."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será atendido por um profissional certificado, que estará seguindo boas normas técnicas acreditadas pelo governo."

O presidente Viana celebrou a parceria falando sobre a pacificação no mercado, no que se refere à valorização dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisar o mérito dessas demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa atualização das normas e a instituição de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se consolidaram como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estamos certos de que isso vai valorizar ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância nesse cenário produtivo do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS-IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do CONFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

1. Recorrem tempestivamente **Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz** e **Bazar Trovão LTDA**, alvejando decisão prolatada pelo **Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.

**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salieta a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

12. Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

13. Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

**PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.**” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (1J-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual**, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSON LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017

## **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## **DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### **FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I Das Disposições Gerais**

#### **Seção I Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;



X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

#### **Seção I**

#### **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.



## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União; e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V** **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescendem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União



**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01- TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02- TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

<https://www.youtube.com/watch?v=VkJ JTc90Ss>

**03- TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqts e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04- TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## **EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5 O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

# Superior Tribunal de Justiça

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

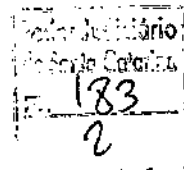
Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual pretendia anular Resolução 957/2006 do COFECI,** a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas discussão está longe de chegar fim** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; **isto quer dizer que CONFEA e IBAPE não podem mais questionar validade da Resolução citada, mais nada** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **autorizador para avaliação em termo da Lei 5.194/66** Uma Resolução classista não pode ofender **Lei Federal**

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



**1. A causa está apta para julgamento.**

Está nos autos o laudo pericial, que já foi suficientemente debatido. A parte ré, que se insurge, trouxe duas avaliações por ela contratadas, o que indica que, de sua parte, apresentou os elementos de convicção de que dispunha.

O trabalho técnico realizado me parece suficiente, friso, como se vê na sequência, e outras provas seriam, ante a natureza da causa, ociosas.

Quer dizer, mais do que analisar a imissão provisória na posse, o momento é de avaliação também do mérito.

**2. O DEINFRA, administrativamente, apurou que a porção a ser desapropriada (que é de apenas 22,93 m<sup>2</sup>) tem valor de R\$ 1.146,50 (fls. 10).**

O perito fez, a propósito, um detalhado levantamento. Ponderou as particularidades do imóvel, destacando que se trata com bons atrativos (como tendo localização privilegiada, sendo ainda ponto de passagem em direção ao Sul da Ilha de Florianópolis, e com facilidade de acesso ao Sul da Ilha e para o centro da capital, transporte público e intra-estrutura local, tais como: telefonia, luz elétrica, asfalto, escolas nas proximidades, ponto de ônibus, restaurantes, posto de gasolina, posto policial, oficina mecânica, posto de saúde, supermercados, igrejas, locadora, lojas diversas, entre outros comércios: fls. 82), mas também ressaltando que a *"região é baixa, sendo influenciada pela maré e susceptível a alagamento e inundações"* (fls. 145).

**Não há razão para desacreditar a muito bem fundamentada exposição pericial.**

**Seria, de fato, inusitado prestigiar duas avaliações feitas, sem nenhum critério científico, por dois corretores de imóveis contratados pelo contestante. Além disso, as manifestações pecam por (a) não virem de pessoas efetivamente gabaritadas profissionalmente, pela falta de curso superior, a fornecerem valores de imóveis para fins judiciais, (b) não terem fundamentação (quer subsídio que permitissem racionalmente compreender como se chegou**



## Documento 220

**Tipo documento:**

SENTENÇA

**Evento:**

JUNTADA

**Data:**

25/01/2018 03:35:08

**Usuário:**

MIG - USUÁRIO DE MIGRAÇÃO

**Processo:**

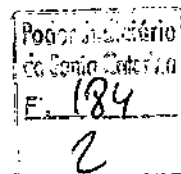
0013787-38.2010.8.24.0023

**Sequência Evento:**

191



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



àquele montante, (c) suspeitamente coincidirem em seus valores e (d) estarem subjetivamente comprometidas com o autor.

Referendo, por isso, a manifestação do Ministério Público, assinada pela Promotora de Justiça Davi do Espírito Santo:

Desapropriação é um recurso utilizado pelo Poder Público para a aquisição originária do bem, ancorado na utilidade pública, necessidade ou ainda interesse social, mediante pagamento de prévia e justa indenização. Para tanto há de ser apurado, por um perito técnico, o valor necessário à indenização, que corresponda ao valor do bem e que livre o proprietário de prejuízos patrimoniais.

Uma vez estabelecido pelo perito técnico o valor da indenização, não havendo irregularidades, este deve ser atacado pelas partes, não se podendo discutir o mérito da desapropriação propriamente dita.

No caso in tela, o laudo pericial acostado às fls.76/157 esclarece os parâmetros utilizados para a avaliação do imóvel expropriado e indica seu valor de mercado.

Quando ao valor conferido ao imóvel pela prova pericial, verifica-se que para sua apuração foram considerados dados objetivos, como a localização, o acesso, e os valores praticados no mercado.

Assim, indubitável que o melhor critério para avaliar o imóvel desapropriado "é o do perito que, buscando informações junto a própria imobiliária que vem vendendo imóveis circunvizinhos, alcança um preço que se presume seja capaz de traduzir o valor venal e este, isto é fora de dúvida, que corresponde à justa indenização reclamada pela regra constitucional inicialmente referida.

A este respeito, obtém-se de julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

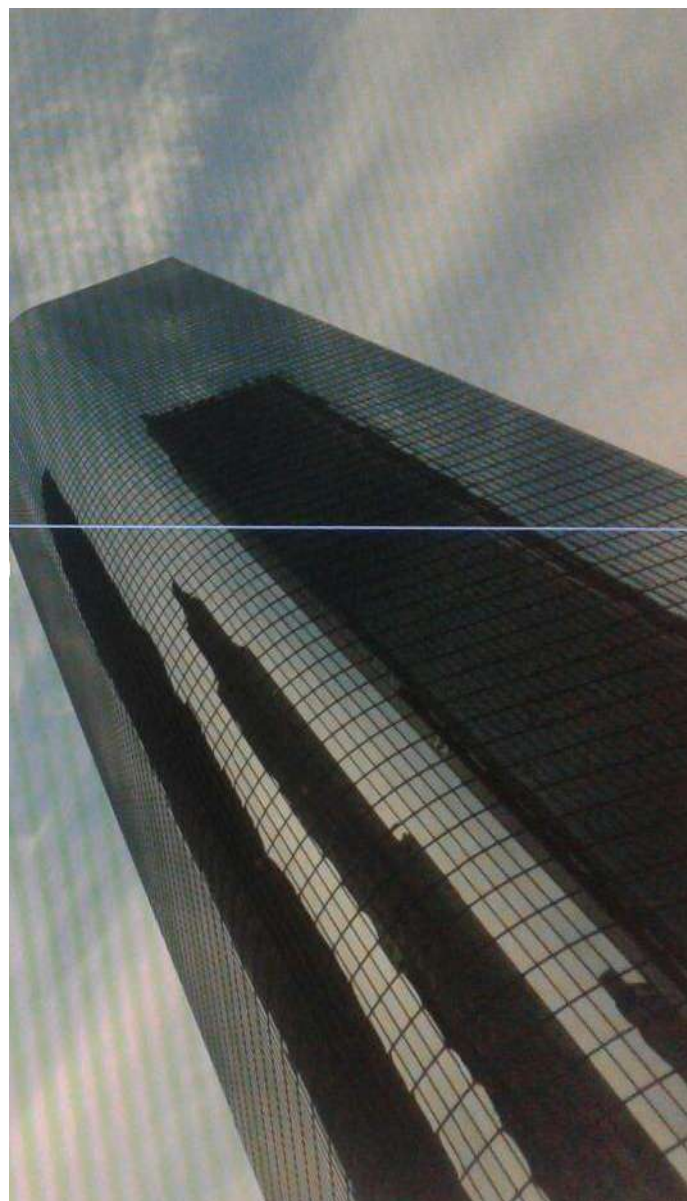
"VALOR DOS IMÓVEIS EXPROPRIADOS DEVIDAMENTE APURADOS ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA. DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS UTILIZANDO PELO PERITO. PREVALÊNCIA DO LAUDO ELABORADO PELO EXPERT. IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAR DE NOVA PERÍCIA. JUSTA INDENIZAÇÃO OBTIDA COM SUBSTRATO NOS VALORES APURADOS EM PERÍCIA. RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE."

"Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoável pelo perito judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização"(Reexame Necessário n. 2009.035763-8, de Curitiba, rel. Des. Jaime Ramos, j. 15.10.2009).

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES EDITAIS-3  
2021**



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

---

**Ao Ilustríssimo Senhor**  
**Julio Cesar da Silva Leite**  
**Prefeito Municipal**  
*Presidente da CC - Comissão de Credenciamento*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA RICA/PR**  
*Avenida Euclides da Cunha, nº 1120*  
*Centro, Terra Rica-Pr, CEP 87.890-000.*  
*e-mail: [prefeitura@terrarica.pr.gov.br](mailto:prefeitura@terrarica.pr.gov.br)*

**Ref.: PROCESSO CHAMADA PÚBLICA Nº 1/2021 - CREDENCIAMENTO**  
**Objeto: EDITAL PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA**  
**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME NBR 14.653-2., Nº 1/2021**

Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. João Fernando B Miranda, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

### IMPUGNAR

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

### I – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 12, subitem 12.4, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, podem ser solicitados esclarecimentos, porém sem mencionar prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 05/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 31/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 20/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

## II – DOS FATOS

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

Além de que, qualquer item que limite o número de participantes na licitação, sem motivo expressamente justificado pela Administração, é irregular e deve ser impugnado. As exigências do edital devem guardar pertinência com seu objetivo, devendo-se repudiar exigências abusivas que culminam por restringir, de maneira incongruente, o universo dos licitantes.

Portanto, além de ser o objeto do presente Edital uma atividade exclusiva de profissionais da engenharia de avaliações (Engenheiros e Arquitetos), as exigências do Edital previstas na qualificação técnica, excluem da participação, nada menos do que 1.670.000 (hum milhão, seiscentos e setenta mil) profissionais, sendo 1.500.000 de Engenheiros e 170.000 Arquitetos, em números estimados, publicados pelos Conselhos de Classe nos sites oficiais dos mesmos. (CONFEA e CAU).

Tais vícios e ilegalidades que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

## III - DO MÉRITO

### Do objeto

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas pela Lei Federal nº 4150/62, inclusive para proteção do Consumidor (CDC Lei Federal nº 8078/90 – Art.39 “inciso VIII”), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação de Bens Imóveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para legalização da atividade na profissão de corretor (que segundo a Lei nº 6530 – Art.3, só podem “opinar” ratificado pelo TJSC em 2ª Instância e transitado em julgado), portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens 3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-1 -Avaliação de Bens.

Cabe ainda esclarecer que os “**Pareceres de Opinião**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que **eram** legalizados por **Resolução nº 957/2006**, do Conselho da classe (**já revogada pelo próprio Conselho, vide site no oficial**), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em DECISÃO JUDICIAL TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo), portanto fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**PARECER DE OPINIÃO**” não pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos.

**Parecer - Significado de Parecer**: substantivo masculino - Opinião especializada sobre alguma coisa: parecer de opinião, conforme a lei dos corretores de imóveis se refere a “comercialização dos imóveis”. Opinião; modo de se expressar, de pensar.

*Fonte: significadas.com.br (ADPTADO)*

## **NBR 14.653-Parte 1/2019**

### **3.1.30**

#### **laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

## **NBR 14.653-Parte 2/2011**

### **3.1.17**

#### **engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

## **Da Capacidade Técnica**

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e/ou cumprir exigências a proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente nos Itens 1.2, subitem 1.2.3, – 1.2 – FORMAS DE INSCRIÇÃO NO CREDENCIAMENTO e Item 4 – DOCUMENTAÇÕES REFERENTES À HABILITAÇÃO, subitem 4.1.3 Quanto a qualificação técnica, relativos à Forma de Inscrição e Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

1.2.3 – Os interessados poderão solicitar o credenciamento a qualquer momento, desde a publicação do presente edital, tendo o direito de iniciar os serviços de capitão fluvial a partir da assinatura do contrato, desde que possível, caso contrário aguardará distribuição.

1.2.4 – Os interessados em atenderem ao chamamento para credenciarem-se aos serviços de capitão fluvial, poderão ter acesso a todo o chamamento e aos modelos em anexo, através do site [www.terratica.pr.gov.br](http://www.terratica.pr.gov.br) em processos licitatórios.

4.1.3 Quanto a qualificação técnica:

a) Comprovar Registro da empresa proponente junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

b) indicação de um corretor imobiliário

b.1) comprovar registro do corretor junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

c) comprovar vínculo entre a proponente e o corretor. (carteira de trabalho, contrato de prestação de serviço entre outros)

4.1.4 Proposta de Serviços a ser Credenciados

A) Apresentar Anexo IV Termo de Compromisso de realização de CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME NBR 14.653-2., devidamente preenchido, e assinado pelo representante legal da empresa , listando a quantidade de serviços a ser credenciado

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar, além do caráter restritivo provocado pelas absurdas exigências de Qualificação Técnica no referido Edital.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documentos exigidos no Edital são absurdamente ilegais, quando o documentos legal a ser exigido deve ser o **CAT – CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO** que é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que em conjunto com a **CERTIDÃO DO CONSELHO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA DO PROFISSIONAL E DA EMPRESA**, já são suficientes para comprovação de todas as exigências legais, inclusive sobre vínculos trabalhistas, previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o objeto e as atividades exigidas no Edital em assunto, inclusive para emissão das **Anotações ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART-CREA ou RRT-CAU)**.

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia e Arquitetura com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto ao ser exigido de outras profissões, se for o caso, será equivocadamente de uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não terão validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90 e a Lei Federal Nº 4.150/62.



Por fim, quanto a qualificação e atribuições legais, cabe aqui esclarecer que **corretores de imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “opinar” e “execer a intermediação na comercialização” de bens imóveis** urbanos e rurais e profissionais da **engenharia de avaliação de bens imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para “projetar, construir e emitir laudos de avaliação de bens imóveis”** urbanos e rurais.

No Brasil atualmente em números estimados existem 400.000 mil **corretores de imóveis** com a sua reserva de mercado definida em Lei (**comercializar e opinar sobre a comercialização, porém é ilegal avaliar**) e os profissionais de **Engenharia e Arquitetura** estimados em 1.670.000 profissionais com sua reserva de mercado definida em Lei (**projetar, construir, avaliar e comercializar somente os imóveis próprios, porém é ilegal opinar**).

Com isso existem muitos profissionais de Engenharia e Arquitetura que estudam para também serem corretores de imóveis, assim seria interessante e um grande estímulo para o desenvolvimento do país que corretores de imóveis também estudem para serem Engenheiros e/ou Arquitetos.

#### ***IV - DA LEGALIDADE***

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

“Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.

### **Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA**

#### **RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973**

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em

nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico- econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

**Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:**

**I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações,** conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

## **RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

**Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:**

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem,

sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) **AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

**Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.**

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

### **Também a lei n. 5.194/66 dispõe:**

"(.....)

**Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei.**

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional..." entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que “o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa”.

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras ou serviços de engenharia, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

*I - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.*

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida a comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

## **- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. ...*

*Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para **“OPINAR”** em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para avaliação de bens imóveis e equipamentos por profissionais de engenharia e arquitetura, com isso a prefeitura através do seu representante legal, atual, fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis dos agentes financeiros, públicos e privados, bem como os Estados e União, nos seus 3 poderes, são rigorosamente exigidos pelas Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são os corretores de imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis e tão somente, ou seja, cada profissão com suas “reservas de mercado”, por prerrogativas Constitucionais.

Exigência esta do Edital que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

- *(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:*

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- *prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial **(NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece o acervo das NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de "OPINIÃO".

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários os profissionais de engenharia de avaliações, amparados com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

**Deste modo, fica claro que a indicação no edital direcionada exclusivamente a profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante** à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim, fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros e Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** que é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

### **- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.**

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

*O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:*

*"... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o 'orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários', em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94." (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DJU de 5/8/99, p. 55).*

**Diante disso, com o fim de assegurar exclusivamente a participação dos único profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.**

#### ***V - DO REQUERIMENTO***

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU (***1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube***) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios, que respeitam a Legislação Brasileira e Internacional, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração dos bens imóveis é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros "**OPINADORES**".

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- ✓ Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado no caput deste documentos e nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias nos ANEXOS, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.
- ✓ Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) ou DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA ou CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.
- ✓ Ainda, solicitamos que seja exigida, alternativamente ou em conjunto, a apresentação de acervo técnico do profissional, se for o caso, ou ART ou RRT, conforme o caso, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos (CREA-Engenheiros ou CAU-Arquitetas), e ainda a certidão comprovante que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.
- ✓ Pedimos, por fim, que se faça constar no Edital os quadro de valores dos honorários e a origem de suas definições e ainda no Item da exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 23 de janeiro de 2021.

JOÃO FERNANDO B MIRANDA  
CREA/PA 4923/D

➤ ANEXOS



# **ANEXOS**

## **Impugnação Edital**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS — COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS -IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



Classificação: Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

Prazo da Restrição: até a data de divulgação da Ata

Restrição de Acesso: Empresas do Sistema BNDES – uso no âmbito interno

Unidade Gestora: ASN/DEGAR

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou ” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão o circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

“(…) 9.3. **determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes)** que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:

(…)

9.3.2. **adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962**, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes à que se pretendia contratar. **Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.**

**A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.**

Desta maneira, os **serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.**

#### 4. CONCLUSÃO

Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.



Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –  
CEP 04027-000 - São Paulo - SP

**Assunto: Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.

2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGÊNCIA que o caso requer conforme ofício e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

Vídeo ABNT - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWeD2D-Mjg>  
no tempo de 27' 18" do vídeo no link oficial da ANEAC

Assunto denúncia - <https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi>

IN – SPU 02/2017 – <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas>

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA  
APOSENTADO INSS – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D



Fernando Miranda &lt;jfernandobm@gmail.com&gt;

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

MPF Sistema Cidadão <manifestacao-noreply@mpf.mp.br>  
Para: jfernandobm@gmail.com

30 de junho de 2019 16:40

Ilmo(a) Sr.(a),  
Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!**Número da manifestação: 20190048981****Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dccccaa971c****Data da manifestação: 30/06/2019****Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as vistorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, inciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égreco Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missiva.

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: " É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer";
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso " b" que " A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções";
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profissionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituída, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

## **MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.**

### **CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentado, Eng Civil avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem de um tal de General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que os corretores não eram nem nascidos e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema **CONFLITO DE INTERESSES** é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro..

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de edificação até sacristias onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso repôs e ainda sobra até hoje, recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (e percentualmente maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por aí se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo “classificados” recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir “in loco” em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do “preço” negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES.**

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda ser uma classe em extinção, não presta nem mais para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e ainda, imobiliária que se preza contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com [NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2](#) e com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos “corretores de imóveis ou atravessadores” que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências as custas dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo “in verbis”:

***Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais**, salvo ajuste em contrário. [\(ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê\)](#).*

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema **CONFLITO DE INTERESSES**, tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com caracterizadas tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA.PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis, via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982

Aposentado

JOAO FERNANDO

BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por  
JOAO FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

## Corretor de imóveis

### no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.

#### - Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

#### FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

#### SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

**Residencial:** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;  
**Corporativo:** salas comerciais e edifícios de escritório;  
**Industrial e Logístico:** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;  
Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;  
**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;  
**Outros:** hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO *tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço*. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

#### RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

01- O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

02- O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa própria, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/27.06.2019 - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.

03- O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acórdão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.



04- O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição ~sine qua non~ para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis possa ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.

05- O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - *~Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.~*

06- O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e conseqüentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de ~expertises~ em safadeza em "especialistas" em avaliação e perícia de bens imóveis.

07- O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**  
*Engenheiro Civil-Aposentado*

**CREA/PA 4.923-D/1982**

**JOAO FERNANDO BARRAL  
DE MIRANDA:06559344215**

Assinado de forma digital por JOAO  
FERNANDO BARRAL DE  
MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'



ABAP  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Ao  
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
Presidência  
SEPN Comércio Residencial Norte 508  
Asa Norte  
70740-541 – Brasília - DF

**Assunto:** Programa de normalização da avaliação imobiliária. Convênio CRECISP e ABNT

Senhor Presidente

Com nossos renovados cumprimentos, levamos ao conhecimento de V. Sa. recente notícia veiculada no jornal "O Estado de São Paulo", a respeito de convênio celebrado entre o CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre a elaboração de programa de normalização da avaliação imobiliária (em anexo).

Na qualidade de entidade representante dos arquitetos e engenheiros avaliadores de imóveis financiados por programas habitacionais e outras linhas de crédito, manifestamos nossa preocupação quanto as ações praticadas pelos corretores de imóveis na tentativa de realizar atividades específicas de nossas categorias profissionais.

As Resoluções editadas pelo BACEN, órgão regulador da atividade, conforme Lei 5.194/66 e Norma NBR.14.653 - Partes 1 e 2, determinam que todas as avaliações sejam realizadas por profissionais que não possuam vínculos com a área de crédito ou conflitos de interesses, a saber:

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b - a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;
- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV
- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR- 14.653 - Parte 1.

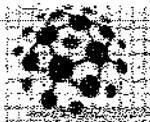
Por sua vez, a Lei 5.194/66 determina que todo contrato escrito ou verbal para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia fica sujeita à "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)", no Conselho Regional em cuja jurisdição for exercida a respectiva atividade, cuja matéria é regulamentada pela CONFEA nas seguintes resoluções:

- Resolução 0218/73

CS, QUADRA 02, CONJUNTO "C", NÚMERO 22 – ED. SERRA DOURADA – SALA 609 – PARTE C 209  
SA SUL – BRASÍLIA – DF – CEP 70.300-902 – TELEFONES: 61 99119-57-07

Protocolo de 23/04/19 hora: 16:35  
Pública R. 098 6  
CIE / Setor de Documentação - SEEDOC

Protocolo de 23/04/19



**ABAP**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

## **ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA**

- Resolução 0336/89
- Resolução 0345/90 - Art. 1º Letra "E" e Art. 4º
- Resolução 0425/98
- Resolução 1025/09.

Permitir que corretores de imóveis (sem formação superior específica) produzam laudos de avaliação para financiamentos habitacionais acabaria por transformar a atividade em balcão de negócios resultando em fraudes e prejuízos para todo o sistema, especialmente os consumidores.


Se o próprio avaliador, na qualidade de empresário do ramo imobiliário e corretor, vier a ser o prestador do serviço de valoração certamente optará pelo risco de obter vantagem financeira desfavor do consumidor e/ou do agente financeiro, com significativo incremento no valor de avaliação (irreal), ocasionando uma bolha imobiliária, com elevado risco para o sistema.

Alternativamente, poderá o corretor elaborar laudo de avaliação optando pela redução do valor de avaliação visando minimizar as taxas de juros em relação aos programas habitacionais, como no caso do "Minha Casa Minha Vida" em que, frequentemente, os avaliadores da ABAP são pressionados quanto a esse tipo de enquadramento, por parte de corretores e vendedores de imóveis, o que poderia gerar perdas na captação de recursos da ordem de mais de 80% do valor financiado ao longo do prazo de amortização das parcelas, agravado pela avaliação irreal das garantias bancárias.

Portanto, manifestamos nossa preocupação quanto a "parceira" firmada entre o CRECISP e a ABNT e suas consequências para todo o sistema de financiamento habitacional, com flagrante inadequação técnica e aumento dos riscos operacionais, motivo pelo qual levamos o assunto ao conhecimento desse Superior Conselho na expectativa de que medidas urgentes deverão ser adotadas para a proteção e valorização dos engenheiros avaliadores.

Na expectativa de contar com o imprescindível apoio do CONFEA, agradecemos antecipadamente por sua atenção.

Atenciosamente.

  
**KARINE DE SANTES BASTOS MOREIRA**  
PRESIDENTE  
ABAP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

Assinei hoje (18) uma importante parceria com a ABNT e compartilho com os colegas corretores essa excelente notícia, que será publicada no jornal O Estado de São Paulo e diz respeito diretamente à nossa profissão. Celebremos!

## Corretores seguirão normas da ABNT para avaliação



Criar normas e tornar-se uma referência técnica em qualquer segmento. Esse é um dos princípios básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Por esse razão é com o intuito de estabelecer soluções que possibilitem a autoconfiança dos participantes no momento de realizar a avaliação de imóveis, o CRECISP assinou uma importante parceria com a Associação, na última quinta-feira.

Assim, a partir de agora, será elaborado um programa de normalização da avaliação imobiliária, abrangendo características que atendam as necessidades do mercado e de toda a sociedade.

O documento foi assinado pelo vice-presidente do Conselho Deliberativo da ABNT, **Mário William Esper**, e pelo diretor geral, **Ricardo Rodrigues Fugase**. O presidente do CRECISP, **José Augusto Viana Neto**, fez em o acordo, acompanhado do diretor do Cofaci, **Sergio Sobral**, e de Luiz Fernando Pinco

Barcellos, vice-presidente de Área de Análises, do Conselho. Os diretores da ABNT, **Cláudio Baptista Pereira** e **Carlos Santos Amador Junior**, e o gerente **Roberto Silva Santos** também participaram da assinatura.

Na visão de Esper, a união de esforços entre as duas entidades terá grandes avanços no setor. "O desenvolvimento de normas específicas vai incrementar a atividade de avaliação. Por meio dessa parceria, teremos um melhoramento e capacitação de especialistas avaliar essa norma antes de perícias e avaliações, contemplando os corretores da região."

O vice-presidente da ABNT reforça também sobre a confiança que esse acordo traz para a sociedade. "É um passo muito importante em prol da melhoria da produtividade, da segurança jurídica e do consumidor, que será atendido por um profissional certificado, que estará seguindo boas normas técnicas acreditadas pelo governo."

O presidente Viana celebrou a parceria falando sobre a pacificação no mercado, no que se refere à valorização dos imóveis. "Existem inúmeras controvérsias no Brasil que envolvem a questão do valor das propriedades. E, muitas vezes, os magistrados também encontram dificuldades ao analisar o mérito dessas demandas, pela falta de conteúdo técnico relacionado. Com essa atualização das normas e a instituição de procedimentos que os corretores estarão autorizados a usar, haverá uma mudança muito positiva em nosso mercado."

Viana também comentou a respeito da padronização do trabalho dos corretores. "As normas da ABNT já se consolidaram como um selo de qualidade que diferencia produtos e serviços. Estamos certos de que isso vai valorizar ainda mais e trazer um reconhecimento ao profissional, destacando sua importância nessa cadeia produtiva do mercado imobiliário."

**O CRECISP deseja a todos  
Feliz Páscoa!**

13



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS-IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do CONFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

1. Recorrem tempestivamente **Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz** e **Bazar Trovão LTDA**, alvejando decisão prolatada pelo **Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.

**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salieta a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

12. Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

13. Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

**PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.**” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (1J-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual**, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSON LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

### DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

**DESA. CLÁUDIA MAIA**  
**RELATORA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP  
Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;
2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
3. A Norma vigente da ABNT;
4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
5. A decisão do STF;
6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;
8. A decisão do SPU;
9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

- Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
- Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
- Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
- Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
- Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias; Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
- Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
- Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
- Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
- ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avaliações Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Cesar Lima Segantine  
Conselheiro e Coordenador da CEEC



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação  
quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens  
imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, maio de 2017

## **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## **DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### **FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### **CAPÍTULO I Das Disposições Gerais**

#### **Seção I Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.



§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

XVIII - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XIX - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **Seção III Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e

V - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

#### **Seção I**

#### **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de avaliação; e

II - Relatório de valor de referência.

## **Seção II Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação; e

VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

### **Seção III Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

### **Seção V Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

### **Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

##### **Seção II**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:



Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## **Seção V**

### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União; e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$At$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$Ab$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

$CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$Kd$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $Kr$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais**

### **Seção I Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

### **Seção II Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

### **Seção III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

#### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V** **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e



X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescendem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

**01- TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC – 25/05/2018

<https://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c>

**02- TEMA NORMA – empresas (parte parcial)**

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

<https://www.youtube.com/watch?v=VkJ JTc90Ss>

**03- TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqts e Engs vistoriam.

<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>

**04- TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvl>

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5 O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

# Superior Tribunal de Justiça

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*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.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - 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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI **saiu vencedor** em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE **por meio da qual pretendia anular Resolução 957/2006 do COFECI,** a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). **Mas discussão está longe de chegar fim** A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; **isto quer dizer que CONFEA e IBAPE não podem mais questionar validade da Resolução citada, mais nada** Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, **autorizador para avaliação em termo da Lei 5.194/66** Uma Resolução classista não pode ofender **Lei Federal**

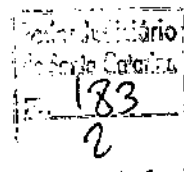
Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**





ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



**1. A causa está apta para julgamento.**

Está nos autos o laudo pericial, que já foi suficientemente debatido. A parte ré, que se insurge, trouxe duas avaliações por ela contratadas, o que indica que, de sua parte, apresentou os elementos de convicção de que dispunha.

O trabalho técnico realizado me parece suficiente, friso, como se vê na sequência, e outras provas seriam, ante a natureza da causa, ociosas.

Quer dizer, mais do que analisar a imissão provisória na posse, o momento é de avaliação também do mérito.

**2. O DEINFRA, administrativamente, apurou que a porção a ser desapropriada (que é de apenas 22,93 m<sup>2</sup>) tem valor de R\$ 1.146,50 (fls. 10).**

O perito fez, a propósito, um detalhado levantamento. Ponderou as particularidades do imóvel, destacando que se trata com bons atrativos (como tendo localização privilegiada, sendo ainda ponto de passagem em direção ao Sul da Ilha de Florianópolis, e com facilidade de acesso ao Sul da Ilha e para o centro da capital, transporte público e intra-estrutura local, tais como: telefonia, luz elétrica, asfalto, escolas nas proximidades, ponto de ônibus, restaurantes, posto de gasolina, posto policial, oficina mecânica, posto de saúde, supermercados, igrejas, locadora, lojas diversas, entre outros comércios: fls. 82), mas também ressaltando que a "*região é baixa, sendo influenciada pela maré e susceptível a alagamento e inundações*" (fls. 145).

**Não há razão para desacreditar a muito bem fundamentada exposição pericial.**

**Seria, de fato, inusitado prestigiar duas avaliações feitas, sem nenhum critério científico, por dois corretores de imóveis contratados pelo contestante. Além disso, as manifestações pecam por (a) não virem de pessoas efetivamente gabaritadas profissionalmente, pela falta de curso superior, a fornecerem valores de imóveis para fins judiciais, (b) não terem fundamentação (quer subsídio que permitissem racionalmente compreender como se chegou**

## Documento 220

**Tipo documento:**

SENTENÇA

**Evento:**

JUNTADA

**Data:**

25/01/2018 03:35:08

**Usuário:**

MIG - USUÁRIO DE MIGRAÇÃO

**Processo:**

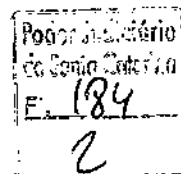
0013787-38.2010.8.24.0023

**Sequência Evento:**

191



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO



àquele montante, (c) suspeitamente coincidirem em seus valores e (d) estarem subjetivamente comprometidas com o autor.

Referendo, por isso, a manifestação do Ministério Público, assinada pela Promotora de Justiça Davi do Espírito Santo:

Desapropriação é um recurso utilizado pelo Poder Público para a aquisição originária do bem, ancorado na utilidade pública, necessidade ou ainda interesse social, mediante pagamento de prévia e justa indenização. Para tanto há de ser apurado, por um perito técnico, o valor necessário à indenização, que corresponda ao valor do bem e que livre o proprietário de prejuízos patrimoniais.

Uma vez estabelecido pelo perito técnico o valor da indenização, não havendo irregularidades, este deve ser atacado pelas partes, não se podendo discutir o mérito da desapropriação propriamente dita.

No caso in tela, o laudo pericial acostado às fls.76/157 esclarece os parâmetros utilizados para a avaliação do imóvel expropriado e indica seu valor de mercado.

Quando ao valor conferido ao imóvel pela prova pericial, verifica-se que para sua apuração foram considerados dados objetivos, como a localização, o acesso, e os valores praticados no mercado.

Assim, indubitável que o melhor critério para avaliar o imóvel desapropriado "é o do perito que, buscando informações junto a própria imobiliária que vem vendendo imóveis circunvizinhos, alcança um preço que se presume seja capaz de traduzir o valor venal e este, isto é fora de dúvida, que corresponde à justa indenização reclamada pela regra constitucional inicialmente referida.

A este respeito, obtém-se de julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

"VALOR DOS IMÓVEIS EXPROPRIADOS DEVIDAMENTE APURADOS ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA. DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS UTILIZANDO PELO PERITO. PREVALÊNCIA DO LAUDO ELABORADO PELO EXPERT. IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAR DE NOVA PERÍCIA. JUSTA INDENIZAÇÃO OBTIDA COM SUBSTRATO NOS VALORES APURADOS EM PERÍCIA. RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE."

"Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoável pelo perito judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização"(Reexame Necessário n. 2009.035763-8, de Curitiba, rel. Des. Jaime Ramos, j. 15.10.2009).

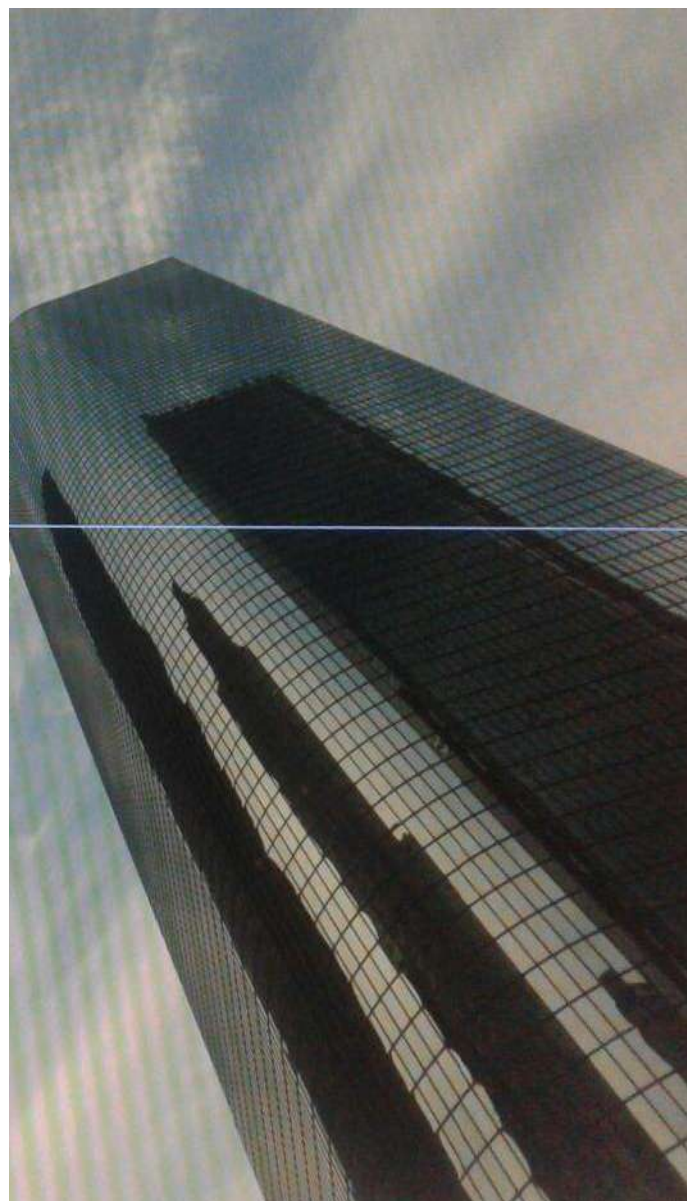
---

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**IMPUGNAÇÕES BNDES  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**

## **ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

Aos 10 dias do mês de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comissão de Credenciamento para análise e julgamento da impugnação ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalização, Sr. Talo Judice, doravante denominado Impugnante.

### **1. HISTÓRICO**

Por intermédio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operações do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jurídicas e de pessoas físicas empresários individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestação dos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos ou embarcações, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial da União (DOU).

O Edital foi divulgado através do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seção 03, página 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comissão de Credenciamento, a presente Impugnação, cujas razões são descritas, analisadas e julgadas a seguir.

### **2. RAZÕES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irrisignação, consubstanciada no Ofício nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o Impugnante se insurge contra o fato de Técnicos Industriais em suas diversas modalidades não estarem no rol das formações admitidas como pré-requisitos para realização dos serviços que são objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES.

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliação seria atribuído também de técnicos industriais, conforme Resolução CFT nº 058/2019, Resolução CFT nº 089/2019, Resolução CFT nº 101/2020 e Decreto Federal Nº90.922/85, transcritas em sua peça de irrisignação.

Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, emitido pelos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais – CRTs, documento com função análoga à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e ao Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovação de assunção de responsabilidade técnica na execução de serviços pelos profissionais descritos no parágrafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclusão de registro nos CRTs como forma de comprovação de atendimento de pré-requisito relacionado à formação de tais profissionais.

### 3. ANÁLISE DAS RAZÕES DO IMPUGNANTE

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a função de contratar no mercado o fornecimento de laudos de avaliação seguindo os padrões definidos na norma ABNT NBR 14.653, o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3 do referido Edital, que trata do controle da qualidade técnica dos serviços contratados, “após a execução do serviço, a verificação da qualidade técnica compreenderá a conferência dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relatórios, documentos fotográficos, memórias de cálculo e quaisquer outros elementos utilizados na execução do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes técnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliação de bens, bem como os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, define, no item 3.1.30, laudo de avaliação como sendo o “relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros” (grifos nossos).

Conforme definição contida no prefácio da Norma em referência: “A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização. (...) **O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.**” (grifos nossos). Assim, consta que, quando da edição da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se participarem de sua elaboração e se manifestarem em Consulta Pública.

Some-se a isto o fato de que o Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

*“(…) 9.3. determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (Bndes) que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima:*

*(…)*

*9.3.2. adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653-2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (…)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).*

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definição dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituições públicas que apresentassem especificações técnicas semelhantes às que se pretendia contratar. Dessa forma, o preço foi definido para serviços realizados por profissionais de nível superior, de acordo com a referida Norma Técnica da ABNT.

A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, previamente publicação de seu próprio Edital de Credenciamento demonstrou, ainda, que outros bancos públicos, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exigências relativas ao cumprimento dos padrões definidos pela norma ABNT NBR 14.653 e habilitação profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.

Desta maneira, os serviços técnicos profissionais de avaliação contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 deverão estar em conformidade com a NBR 14.653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.

#### 4. CONCLUSÃO

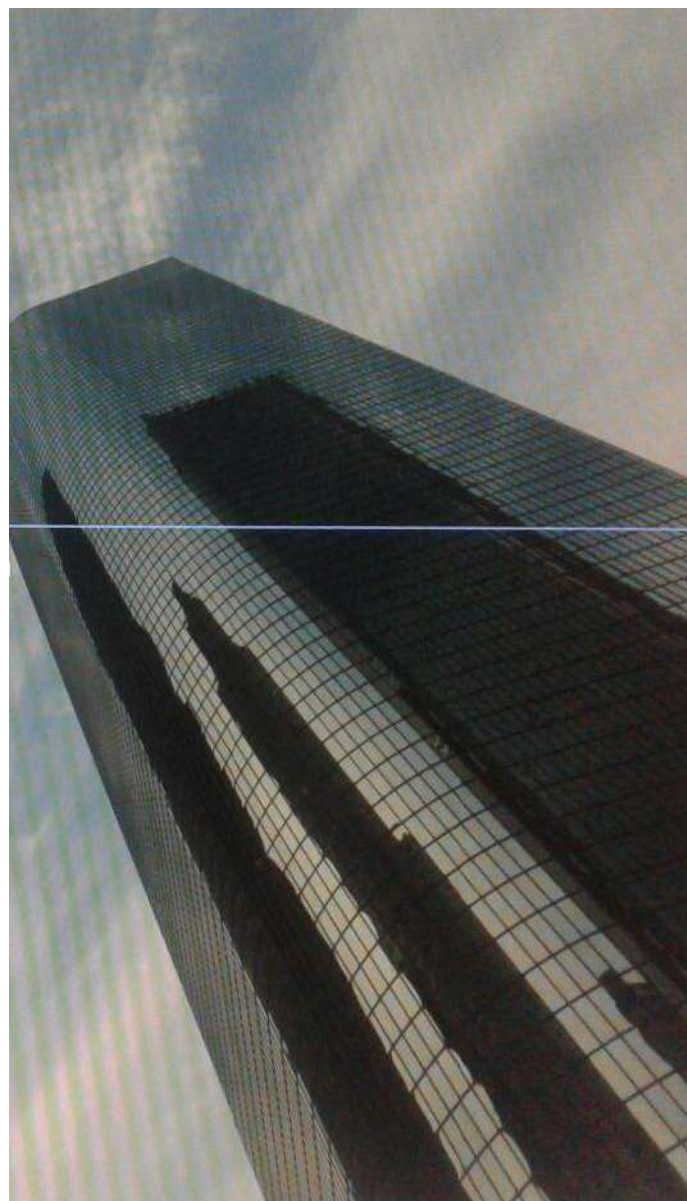
Pelas razões acima expostas, decide-se por negar provimento à Impugnação apresentada pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos mínimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 - BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

**Ofício CNM**

**ANEXOS**

**LEIS E NORMAS ABNT  
2021**

---



**Janeiro/2021**

---

**ABAP – Associação Avaliação e Perícias  
Karine Moreira  
Presidente – Enga. Civil**





# Presidência da República

## Casa Civil

### Subchefia para Assuntos Jurídicos

#### LEI Nº 4.150, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1962.

Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o **CONGRESSO NACIONAL** decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Nos serviços públicos concedidos pelo Governo Federal, assim como nos de natureza estadual e municipal por êle subvencionados ou executados em regime de convênio, nas obras e serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais ou órgãos paraestatais, em tôdas as compras de materiais por êles feitas, bem como nos respectivos editais de concorrência, contratos ajustes e pedidos de preços será obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamados "normas técnicas" e elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nesta lei mencionada pela sua sigla "ABNT".

Art. 2º O Governo Federal, por intermédio do Departamento Administrativo do Serviço Público, e na forma em que essa colaboração já vem sendo feita, indicará anualmente à "ABNT", até 31 de março, as normas técnicas novas em cujo preparo esteja interessado ou aquelas cuja revisão lhe pareça conveniente.

Art. 3º Através do Departamento Administrativo do Serviço Público, do Instituto de Resseguros do Brasil e outros órgãos centralizados ou autárquicos da administração federal se incrementará, em acôrdo com a "ABNT", o uso de rótulos, selos, letreiros, sinetes e certificados demonstrativos da observância das normas técnicas chamadas "marcas de conformidade".

Art. 4º A partir do segundo ano de vigência desta lei, o Instituto de Resseguros do Brasil passará a considerar, na cobertura de riscos elementares, a observância das normas técnicas da "ABNT", quanto a materiais, instalações e serviços de maneira e também concorrer para que se estabeleça na produção industrial o uso das "marcas de conformidade" da "ABNT".

Art. 5º A "ABNT" é considerada como órgão de utilidade pública e, enquanto não visar lucros, aplicando integralmente na manutenção de sua administração, instalações, laboratórios e serviços, as rendas que auferir, em seu favor se manterá, no Orçamento Geral da República, dotação não inferior a dez milhões de cruzeiros (Cr\$10.000.000,00).

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 21 de novembro de 1962; 141º da Independência e 74º da República.

JOÃO GOULART  
*Hermes Lima*  
*João Mangabeira*  
*Pedro Paulo de Araújo Suzano*  
*Amaury Krueel*  
*Miguel Calmon*  
*Hélio de Almeida*  
*Renato Costa Lima*  
*Darcy Ribeiro*  
*João Pinheiro Neto*  
*Reynaldo de Carvalho Filho*  
*Eliseu Paglioli*  
*Octávio Augusto Dias Carneiro*  
*Celso Gabriel de Rezende Passos*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.1.1963

\*

NORMA  
BRASILEIRA

ABNT NBR  
14653-1

Segunda edição  
27.06.2019

---

**Avaliação de bens**  
**Parte 1: Procedimentos gerais**

*Assets appraisal*  
*Part 1: General procedures*



ICS 93.010; 03.080.99

ISBN 978-85-07-08096-1



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-1:2019  
19 páginas

© ABNT 2019



© ABNT 2019

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2346

[abnt@abnt.org.br](mailto:abnt@abnt.org.br)

[www.abnt.org.br](http://www.abnt.org.br)

## Sumário

Página

Prefácio .....	v
0 Introdução.....	vii
0.1 Histórico.....	vii
0.2 Princípios gerais da avaliação de bens .....	vii
0.3 Abordagens de valor.....	viii
0.4 Mercado.....	ix
0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado.....	x
0.6 Particularidades do mercado imobiliário.....	x
0.7 Avaliações complexas .....	xi
1 Escopo .....	1
2 Referências normativas.....	1
3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas.....	2
3.1 Termos e definições.....	2
3.2 Símbolos e abreviaturas.....	8
4 Classificação dos bens, frutos e direitos .....	8
4.1 Classificação dos bens.....	8
4.2 Classificação dos frutos.....	9
4.3 Classificação dos direitos .....	9
5 Procedimentos de excelência .....	10
5.1 Quanto à capacitação profissional.....	10
5.2 Quanto ao sigilo .....	10
5.3 Quanto à propriedade intelectual .....	10
5.4 Quanto ao conflito de interesses.....	10
5.5 Quanto à independência na atuação profissional .....	10
5.6 Quanto à competição por preços .....	10
5.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico.....	10
6 Atividades básicas .....	11
6.1 Requisição da documentação.....	11
6.2 Conhecimento da documentação.....	11
6.3 Vistoria do bem avaliando .....	11
6.4 Coleta de dados.....	12
6.4.1 Aspectos quantitativos.....	12
6.4.2 Aspectos qualitativos .....	12
6.4.3 Coleta de dados de mercado .....	12
6.5 Diagnóstico do mercado .....	12
6.6 Escolha da metodologia .....	12
6.7 Tratamento dos dados .....	12
6.8 Resultado da avaliação.....	13
6.8.1 Arredondamento .....	13
6.8.2 Intervalo de valores admissíveis .....	13
6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes.....	13

7	Metodologia aplicável .....	13
7.1	Generalidades.....	13
7.2	Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos .....	14
7.2.1	Método comparativo direto de dados de mercado .....	14
7.2.2	Método involutivo.....	14
7.2.3	Método evolutivo.....	14
7.2.4	Método da capitalização da renda .....	14
7.3	Métodos para identificar o custo de um bem .....	15
7.3.1	Método comparativo direto de custo .....	15
7.3.2	Método da quantificação de custo .....	15
7.4	Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento .....	15
8	Especificação das avaliações .....	15
9	Apresentação do laudo de avaliação .....	15
10	Laudo de avaliação de uso restrito .....	16
11	Procedimentos específicos.....	16
11.1	Desapropriações .....	16
11.1.1	Classificação das desapropriações .....	16
11.1.2	Critérios.....	17
11.2	Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões.....	17
11.3	Liquidação forçada .....	18
	Bibliografia.....	19

## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização.

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da ABNT Diretiva 2.

A ABNT chama a atenção para que, apesar de ter sido solicitada manifestação sobre eventuais direitos de patentes durante a Consulta Nacional, estes podem ocorrer e devem ser comunicados à ABNT a qualquer momento (Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996).

Os Documentos Técnicos ABNT, assim como as Normas Internacionais (ISO e IEC), são voluntários e não incluem requisitos contratuais, legais ou estatutários. Os Documentos Técnicos ABNT não substituem Leis, Decretos ou Regulamentos, aos quais os usuários devem atender, tendo precedência sobre qualquer Documento Técnico ABNT.

Ressalta-se que os Documentos Técnicos ABNT podem ser objeto de citação em Regulamentos Técnicos. Nestes casos, os órgãos responsáveis pelos Regulamentos Técnicos podem determinar as datas para exigência dos requisitos de quaisquer Documentos Técnicos ABNT.

A ABNT NBR 14653-1 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-002), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-002:134.002). O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.

A ABNT NBR 14653-1 cancela e substitui a ABNT NBR 14653-1:2001, a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", contém as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

Esta Parte 1 desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

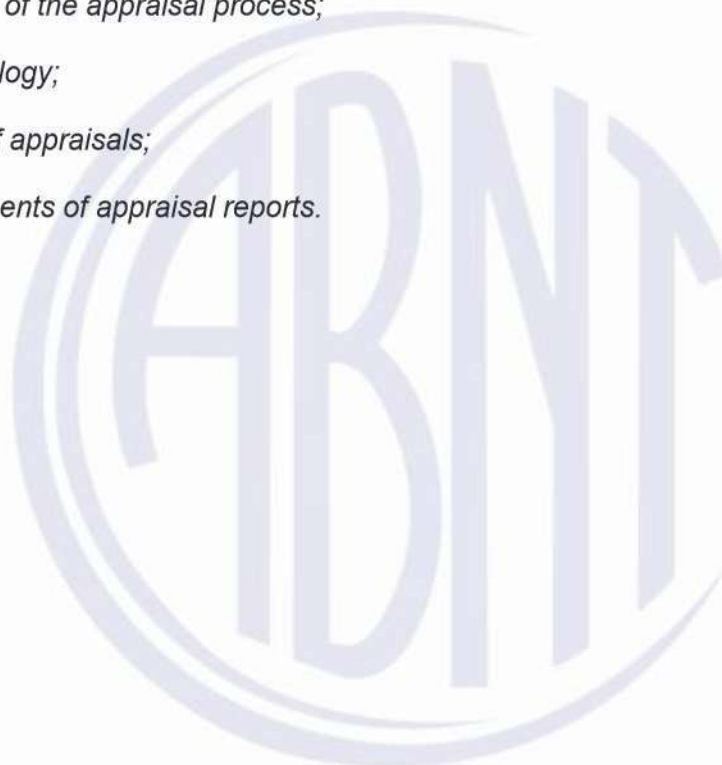
Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com as Diretivas ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

O Escopo em inglês da ABNT NBR 14653-1 é o seguinte:

### **Scope**

*This part of ABNT NBR 14653 presents general guidelines for the appraisal of assets on the following aspects:*

- a) *typology of assets;*
- b) *terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *basic activities of the appraisal process;*
- d) *basic methodology;*
- e) *specification of appraisals;*
- f) *basic requirements of appraisal reports.*



## 0 Introdução

### 0.1 Histórico

Os primeiros trabalhos técnicos conceituais voltados para as avaliações de bens no Brasil remontam à década de 1910, em publicações de escolas de engenharia e de repartições públicas dedicadas à tributação, gestão e contratação de serviços e obras nas grandes capitais.

Nas décadas subsequentes renomados engenheiros elaboraram monografias e publicaram trabalhos que subsidiaram e orientaram a nascente comunidade técnica da época.

A partir dos anos 1950, como parte do movimento que se notabilizou por constituir entidades profissionais dedicadas à difusão da técnica avaliatória, foram elaboradas as primeiras normas de avaliação.

O ponto de partida foi o Projeto de Norma P-NB-74, da ABNT, elaborado em 1957, que, juntamente com trabalhos específicos desenvolvidos com o propósito de padronizar critérios em ações expropriatórias, constituiu a base da primeira norma de avaliação, a NB 502 (Avaliação de imóveis urbanos), elaborada em 1977, revisada na década de 1980 e registrada no Inmetro, em 1989, como ABNT NBR 5676.

Este documento referenciou os inúmeros trabalhos decorrentes do cenário de excepcional desenvolvimento urbano observado no país. A ele seguiram-se outros, com foco na avaliação de unidades padronizadas; imóveis rurais; máquinas, equipamentos e complexos industriais; e glebas urbanizáveis. Paralelamente, entidades técnicas profissionais também formularam normas, de abrangência regional, que trouxeram importante contribuição para a consolidação de procedimentos e metodologias.

A partir de 1998, iniciou-se uma nova etapa com o Projeto desta ABNT NBR 14653 (Avaliação de bens), que, com uma formatação inovadora, estabelece as referências que norteiam as avaliações de diferentes tipos de bens, em um ambiente econômico cada vez mais complexo e internacionalizado.

A ABNT NBR 14653-1, em vigor desde 2004, foi revisada com a incorporação de conceitos de abrangência global, a serem observados na aplicação de todas as demais partes que integram a norma, com o propósito de facultar melhores condições de fundamentação das avaliações, cuja relevância nas relações econômicas e sociais é cada dia mais significativa.

### 0.2 Princípios gerais da avaliação de bens

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.



Os bens podem ser tangíveis ou intangíveis e os seus frutos e direitos abrangem os aluguéis, arrendamentos, comodatos, parcerias, servidões, cessões, *royalties*, entre outros.

As variações de valor dos bens ao longo do tempo resultam de influências econômicas, sociais e ambientais. Essas influências podem ser gerais, como no caso do nível da atividade econômica, com seus efeitos sobre o poder aquisitivo na sociedade, ou específicas, como mudanças tecnológicas e urbanísticas ou eventos ambientais impactantes.

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:

- a) lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- b) princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- c) princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais<sup>1</sup> às diferenças das características relevantes dos bens;
- d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- e) princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- f) princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.

### 0.3 Abordagens de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

- a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

<sup>1</sup> As proporções não são necessariamente lineares.

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.

#### 0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
- b) monopólio: é constituído por um único vendedor;
- c) monopsônio: é constituído por um único comprador;
- d) oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores;
- e) oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

## 0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.

## 0.6 Particularidades do mercado imobiliário

O mercado imobiliário caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.

Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada pelo profissional da engenharia de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado.

## 0.7 Avaliações complexas

Nos casos em que as avaliações de bens ou direitos envolvam o concurso de profissionais com áreas de formação, especialidades ou ênfases distintas, são observadas as condições e restrições previstas nas atribuições definidas pela legislação específica de cada área. São exemplos dessas avaliações as de complexos industriais, recursos ambientais, empreendimentos, entre outros.

A coordenação do trabalho pode ser exercida por um profissional especialista na área de avaliações, considerada, preferencialmente, a predominância da modalidade avaliatória no caso.





# Avaliação de bens

## Parte 1: Procedimentos gerais

### 1 Escopo

Esta Norma apresenta as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta Norma também apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional e é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

**NOTA** A avaliação é realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão. Observar a legislação vigente na Bibliografia (itens de [2] a [5]).

### 2 Referências normativas

As demais partes desta Norma relacionadas a seguir estão subordinadas à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 14653-2, *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*

ABNT NBR 14653-3, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*

ABNT NBR 14653-4, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

ABNT NBR 14653-7, *Avaliação de bens – Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos*

### 3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

#### 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

##### 3.1.1

###### **acessório**

bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele

##### 3.1.2

###### **amostra**

conjunto de dados representativos de uma população

##### 3.1.3

###### **amostragem**

procedimento utilizado para constituir uma amostra

##### 3.1.4

###### **arrendamento**

retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas

##### 3.1.5

###### **avaliação de bens, de seus frutos e direitos**

análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

##### 3.1.6

###### **benefícios e despesas indiretas (BDI)**

acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço, representativo do lucro do construtor, das despesas indiretas e dos impostos

##### 3.1.7

###### **bem**

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

##### 3.1.7.1

###### **bem tangível**

bem identificado materialmente (por exemplo, imóveis, equipamentos, matérias-primas)

##### 3.1.7.2

###### **bem intangível**

bem não identificado materialmente (por exemplo, fundo de comércio, marcas e patentes)

##### 3.1.8

###### **benfeitoria**

resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano

##### 3.1.8.1

###### **benfeitoria necessária**

benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

**3.1.8.2****benfeitoria útil**

benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

**3.1.8.3****benfeitoria voluptuária**

benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

**3.1.9****campo de arbítrio**

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**3.1.10****comprador especial**

adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado

**3.1.11****custo**

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação

**3.1.11.1****custo direto de produção**

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

**3.1.11.2****custo indireto de produção**

despesas administrativas e financeiras e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem

**3.1.11.3****custo de reedição**

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

**3.1.11.4****custo de desmonte**

quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a realocação de determinados bens

**3.1.11.5****custo de reprodução**

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação

**3.1.11.6****custo de substituição**

custo de reedição de um bem, com a mesma utilidade e características assemelhadas ao avaliando

**3.1.12****dado de mercado**

elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características



**3.1.13**

**dano**

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros

**3.1.14**

**depreciação**

perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

**3.1.14.1**

**decrepitude**

desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção

**3.1.14.2**

**deterioração**

desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados

**3.1.14.3**

**mutilação**

retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes

**3.1.14.4**

**obsoletismo**

superação tecnológica ou funcional

**3.1.15**

**empreendimento**

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica, podendo ser imobiliário (por exemplo, loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo, hotel, *shopping center*, parques temáticos), industrial ou rural

**3.1.16**

**empresa**

organização por meio da qual são canalizados recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos

**3.1.17**

**engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

**3.1.18**

**engenharia de custos**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de custos de bens e serviços

**3.1.19**

**engenharia econômica**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos

**3.1.20****engenharia legal**

parte da engenharia e da arquitetura que atua na interface técnico-legal, envolvendo avaliações e toda espécie de perícias

**3.1.21****fator de comercialização**

razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1

**3.1.22****fruto**

resultado da exploração econômica de um bem

**3.1.23****fundo de comércio**

bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas

**3.1.24****hipótese nula em um modelo de regressão**

hipótese de que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno, a um nível de significância preestabelecido

**3.1.25****homogeneização**

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.26****imóvel**

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas

**3.1.27****inferência estatística**

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra

**3.1.28****infraestrutura**

conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas e sociais ou à utilização de um bem

**3.1.29****instalação**

conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem

**3.1.30****laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

**3.1.31**

**liquidez**

facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico

**3.1.32**

**memória de cálculo**

demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação

**3.1.33**

**modelo**

representação técnica da realidade

**3.1.34**

**modelo de regressão**

modelo utilizado para representar determinado fenômeno ou comportamento considerando-se as diversas características que possam influenciá-los

**3.1.35**

**nível de significância**

probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira

**3.1.36**

**pesquisa**

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado

**3.1.37**

**população**

totalidade de dados do segmento que se pretende analisar

**3.1.38**

**preço**

é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação

**3.1.39**

**premissa especial**

premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais no mercado, na data da avaliação

**3.1.40**

**recurso ambiental**

recurso natural necessário à existência e preservação da vida

**3.1.41**

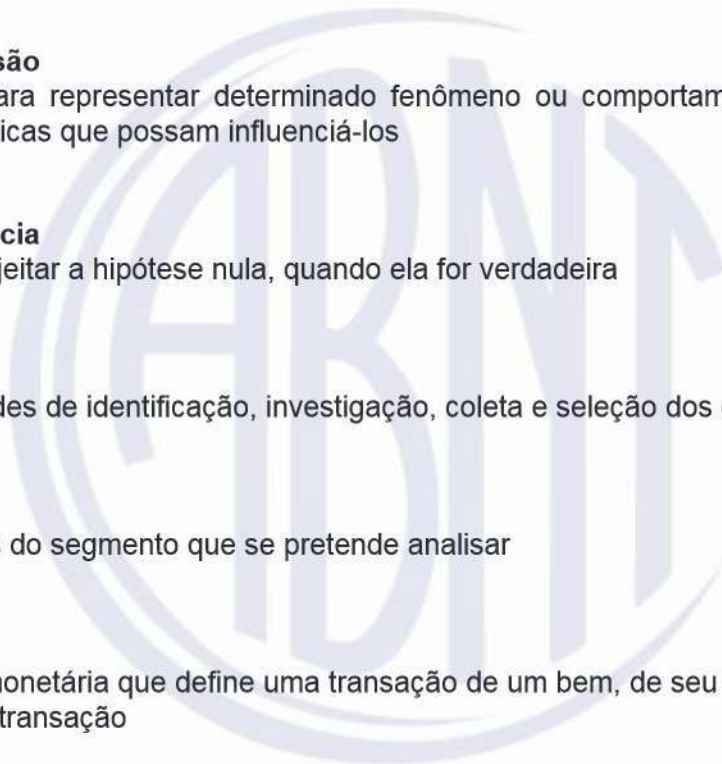
**servidão**

encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem

**3.1.42**

**situação-paradigma**

situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem



**3.1.43****taxa de desconto**

taxa adotada para o cálculo do valor presente de uma despesa ou receita futura

**3.1.44****tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.45****valor de desmante <sup>1</sup>**

valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização

**3.1.46****valor de liquidação forçada**

valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado

**3.1.47****valor de mercado**

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

**3.1.48****valor econômico**

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco

**3.1.49****valor depreciável**

diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual

**3.1.50****valor de indenização**

valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data

**3.1.51****valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável

**3.1.52****valor especial**

valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial

<sup>1</sup> Esta definição geral é particularizada em algumas partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

**3.1.53**

**valor patrimonial**

valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação

**3.1.54**

**valor residual**

valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo

**3.1.55**

**valor sinérgico**

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais

**3.1.56**

**vantagem da coisa feita**

diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

**3.1.57**

**vida econômica**

prazo econômico operacional de um bem

**3.1.58**

**vida útil**

prazo de utilização funcional de um bem

**3.1.59**

**vida remanescente**

vida que resta a um bem

**3.1.60**

**vistoria**

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

**3.2 Símbolos e abreviaturas**

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os símbolos e abreviaturas da legislação vigente (ver Bibliografia).

As notações adotadas nas avaliações são explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida.

**4 Classificação dos bens, frutos e direitos**

**4.1 Classificação dos bens**

Os bens abrangidos nesta parte da ABNT NBR 14653 classificam-se em tangíveis e intangíveis.

a) quanto aos tangíveis, destacam-se, entre outros:

- imóveis;

- máquinas;
  - equipamentos;
  - veículos;
  - mobiliário e utensílios;
  - acessórios;
  - matérias-primas e outras mercadorias;
  - infraestruturas;
  - instalações;
  - recursos naturais;
  - recursos ambientais;
  - culturas agrícolas;
  - semoventes;
- b) quanto aos intangíveis, destacam-se entre outros:
- empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural;
  - fundos de comércio;
  - marcas;
  - patentes.

## **4.2 Classificação dos frutos**

- a) rendas de exploração direta;
- b) aluguel;
- c) arrendamento;
- d) parcerias;
- e) outros.

## **4.3 Classificação dos direitos**

- a) servidões;
- b) usufrutos;
- c) concessões;
- d) comodatos;

- e) direitos hereditários;
- f) direitos possessórios;
- g) *royalties*;
- h) outros.

## 5 Procedimentos de excelência

No âmbito desta parte da ABNT NBR 14653 devem ser adotados os procedimentos descritos em 5.1 a 5.7.

### 5.1 Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

### 5.2 Quanto ao sigilo

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente a menos que autorizada a sua divulgação.

### 5.3 Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-los. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

### 5.4 Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

### 5.5 Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

### 5.6 Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

### 5.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico

Esforçar-se na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

## 6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;"
- e) forma de apresentação;
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.

### 6.1 Requisição da documentação

Cabe ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho. Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.

### 6.2 Conhecimento da documentação

**6.2.1** Convém que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do profissional da engenharia de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

**6.2.2** Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o profissional da engenharia de avaliações deve julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deve deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

### 6.3 Vistoria do bem avaliando

**6.3.1** A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

**6.3.1.1** Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

**6.3.2** A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

**6.3.3** Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.



**6.3.4** Convém registrar as características físicas de localização e de utilização do bem.

**6.3.5** O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam afetar o valor do bem avaliando deve ser explicitado e suas consequências apreciadas.

## **6.4 Coleta de dados**

Convém que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

### **6.4.1 Aspectos quantitativos**

Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

### **6.4.2 Aspectos qualitativos**

Na fase de coleta de dados convém:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

### **6.4.3 Coleta de dados de mercado**

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas, convém buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

## **6.5 Diagnóstico do mercado**

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

## **6.6 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.

## **6.7 Tratamento dos dados**

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

## 6.8 Resultado da avaliação

### 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.

### 6.8.2 Intervalo de valores admissíveis

É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

## 6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

No caso de adoção de situação-paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado só é válido para essa situação.

Prescrições específicas sobre máquinas e complexos industriais, bem como sobre avaliações de unidades padronizadas por amostragem, devem ser consultadas nas respectivas partes desta Norma.

Exemplos de avaliação em situação-paradigma:

- a) hipotética: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;
- b) virtual: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em fase de projeto ou construção, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

São exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistoria, entre outros.

## 7 Metodologia aplicável

### 7.1 Generalidades

**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 norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

**7.1.2** 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.

**7.1.3** Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 7.2, 7.3 e 7.4, respectivamente.

**7.1.4** Para alguns tipos de bens tangíveis e intangíveis, existem métodos específicos que são apresentados nas respectivas partes desta Norma.

## **7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

### **7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

### **7.2.2 Método involutivo**

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.3 Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.4 Método da capitalização da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 7.3 Métodos para identificar o custo de um bem

#### 7.3.1 Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### 7.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

## 8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

## 9 Apresentação do laudo de avaliação

O requisitos mínimos do laudo de avaliação estão listados a seguir:

- a) identificação do solicitante do trabalho;
- b) objetivo da avaliação;

- c) finalidade da avaliação;
- d) identificação e caracterização do bem avaliando;
- e) documentação utilizada para a avaliação;
- f) pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- g) dados e informações efetivamente utilizados;
- h) memória de cálculo;
- i) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- j) especificação da avaliação;
- k) resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- m) local e data da elaboração do laudo;
- n) outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma.

Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas anteriormente.

A apresentação do laudo de avaliação pode ser resumida, de acordo com o estabelecido entre as partes contratantes, desde que atendidas as alíneas anteriores na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

## **10 Laudo de avaliação de uso restrito**

O laudo de avaliação de uso restrito obedece às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

## **11 Procedimentos específicos**

### **11.1 Desapropriações**

#### **11.1.1 Classificação das desapropriações**

##### **11.1.1.1 Quanto à abrangência**

- a) total: aquela que atinge o bem em sua totalidade;
- b) parcial: aquela que atinge parte do bem.

##### **11.1.1.2 Quanto à duração**

- a) temporária;
- b) permanente.

### 11.1.2 Critérios

**11.1.2.1** Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custode reedição, o custo de reprodução, entre outros.

**11.1.2.2** Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

**11.1.2.3** Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

- a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);
- b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;
- c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:
  - quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
  - no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
  - se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.

**11.1.2.4** O contratante ou o solicitante da avaliação deve esclarecer previamente à elaboração do laudo a data de referência da avaliação.

**11.1.2.5** No caso de imóveis situados em faixas de marinha ou acrescidos de marinha e dos terrenos marginais banhados pelas correntes navegáveis dos rios federais, convém que o profissional da engenharia de avaliações mencione as deduções de valor cabíveis, estabelecidas pela legislação vigente.

## 11.2 Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões

**11.2.1** O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

**11.2.2** A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

**11.2.3** Para a extinção da atividade, é considerado o fundo de comércio correspondente à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens. Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.

**11.2.4** Para a realocação da atividade, devem ser considerados os requisitos de 11.2.4.1 e 11.2.4.2.

#### **11.2.4.1 Gastos de realocação**

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- a) remoção dos bens;
- b) aquisição de novos pontos comerciais;
- c) remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- d) desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- e) desativação do local original;
- f) eventuais desempenhos de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- g) manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

#### **11.2.4.2 Lucro cessante**

**11.2.4.2.1** Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

**11.2.4.2.2** Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade. O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

**11.2.4.2.3** Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributivo e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

**11.2.4.2.4** Os bens que não possam ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.

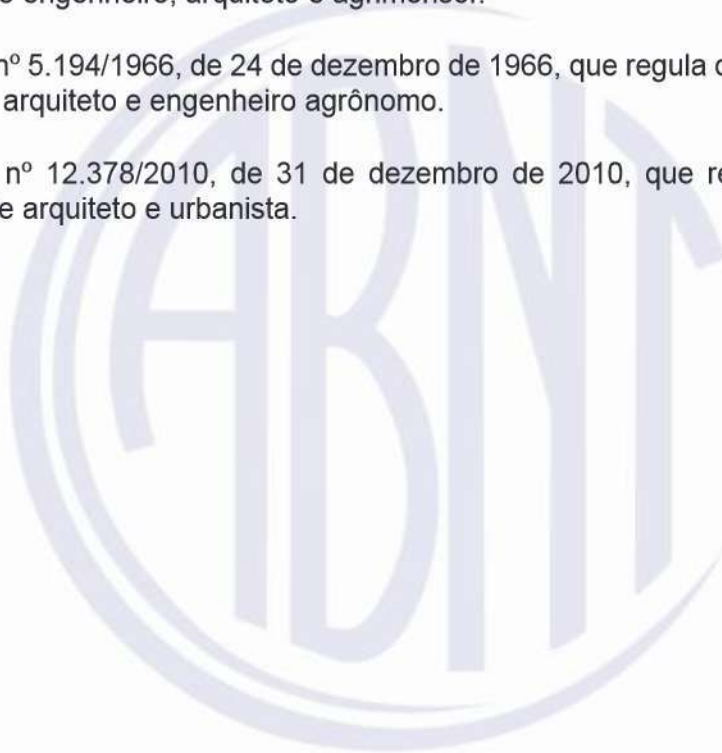
### **11.3 Liquidação forçada**

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerado um prazo de comercialização usual de mercado.

## Bibliografia

- [1] Decreto Federal nº 81.621, de 3 de maio de 1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.
- [2] Decreto Federal nº 23.196/1933, de 12 de outubro de 1933, que regula o exercício da profissão agrônômica.
- [3] Decreto Federal nº 23.569/1933, de 11 de dezembro de 1933, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor.
- [4] Lei Federal nº 5.194/1966, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo.
- [5] Lei Federal nº 12.378/2010, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício das profissões de arquiteto e urbanista.







ABNT NBR 14653-2:2011



© ABNT 2011

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2348

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br



11.1	<b>Desapropriações</b>	30
11.1.1	<b>Classificação das desapropriações</b>	30
11.1.2	<b>Critérios</b>	31
11.2	<b>Servidões</b>	31
11.2.1	<b>Classificação</b>	31
11.2.2	<b>Critérios</b>	32
11.3	<b>Glebas urbanizáveis</b>	32
11.4	<b>Avaliação de aluguéis</b>	32
11.4.1	<b>Por comparação direta</b>	32
11.4.2	<b>Pela remuneração do capital</b>	33
11.4.3	<b>Reformas</b>	33
11.5	<b>Liquidação forçada</b>	33
<b>Anexo A (normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear</b>		34
A.1	<b>Introdução</b>	34
A.2	<b>Pressupostos básicos</b>	34
A.2.1	<b>Verificação dos pressupostos do modelo</b>	35
A.2.1.1	<b>Linearidade</b>	35
A.2.1.2	<b>Normalidade</b>	35
A.2.1.3	<b>Homocedasticidade</b>	36
A.2.1.4	<b>Verificação da autocorrelação</b>	36
A.2.1.5	<b>Colinearidade ou multicolinearidade</b>	36
A.2.1.6	<b>Pontos influenciantes ou "outliers"</b>	37
A.3	<b>Testes de significância</b>	37
A.4	<b>Poder de explicação</b>	37
A.5	<b>Variáveis dicotômicas</b>	37
A.6	<b>Códigos alocados</b>	37
A.7	<b>Códigos ajustados</b>	38
A.8	<b>Diferentes agrupamentos</b>	38
A.9	<b>Apresentação do modelo</b>	38
A.10	<b>Avaliação intervalar</b>	38
<b>Anexo B (normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores</b>		40
B.1	<b>Introdução</b>	40
B.2	<b>Recomendações quanto à amostra</b>	40
B.3	<b>Saneamento da amostra</b>	40
B.4	<b>Erros de especificação</b>	41
B.5	<b>Fatores de homogeneização</b>	41
B.6	<b>Efeito de heterogeneização</b>	41
B.7	<b>Avaliação intervalar</b>	41
<b>Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial</b>		42
C.1	<b>Introdução</b>	42
C.2	<b>Pressupostos básicos</b>	42
C.3	<b>Recomendações</b>	42
C.3.1	<b>Diagnóstico da autocorrelação espacial</b>	42
C.3.2	<b>Incorporação de efeitos de dependência espacial</b>	43

<b>Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA).....</b>	<b>44</b>
D.1 Introdução.....	44
D.2 Pressupostos básicos .....	44
D.3 Recomendações.....	45
D.4 Estimativa pontual .....	45
<b>Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais.....</b>	<b>47</b>
E.1 Introdução.....	47
E.2 Recomendações.....	48
E.3 Apresentação do modelo .....	48
<b>Bibliografia .....</b>	<b>49</b>

**Figuras**

<b>Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central .....</b>	<b>38</b>
<b>Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado .....</b>	<b>39</b>
<b>Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento.....</b>	<b>48</b>

**Tabelas**

<b>Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear .....</b>	<b>22</b>
<b>Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.....</b>	<b>24</b>
<b>Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores .....</b>	<b>25</b>
<b>Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias .....</b>	<b>27</b>
<b>Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo .....</b>	<b>27</b>
<b>Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo.....</b>	<b>28</b>
<b>Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo .....</b>	<b>29</b>
<b>Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.....</b>	<b>29</b>



## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da Diretiva ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 08, de 18.08.2009 a 16.10.2009, com o número de Projeto ABNT NBR 14653-2. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 07, de 02.07.2010 a 30.08.2010, com o número de 2º Projeto ABNT NBR 14653-2.

Esta segunda edição cancela e substitui a edição anterior (ABNT NBR 14653-2:2004), a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

### Scope

*This part of ABNT NBR 14653 specifies procedures for the appraisal process of urban property on the following aspects:*

- a) *typology of urban property;*
- b) *terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *basic activities of the appraisal process;*

- d) *basic methodology;*
- e) *specification of appraisals;*
- f) *basic requirements of appraisal reports.*

*This part of ABNT NBR 14653 aims to detail the general procedures of ABNT NBR 14653-1, regarding the evaluation of urban properties, including urbanized tracts, standardized units and urban servitudes.*



Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT

## Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a Diretiva ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.



Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - Rua São Cristóvão, 18 - 35 - 20631-900 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil - Tel: (21) 250-2088 - Fax: (21) 250-2089 - E-mail: abnt@abnt.org.br - Site: www.abnt.org.br



## **Avaliação de bens**

### **Parte 2: Imóveis urbanos**

#### **1 Escopo**

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive globas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

#### **2 Referências normativas**

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

*Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano*

*Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida*

*Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha*

*ABNT NBR 12721:2006, Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento*

*ABNT NBR 13752:1996, Perícias de engenharia na construção civil*

*ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

*ABNT NBR 14653-4:2002, Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*



**3.10**

**conjuntura do mercado**

conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período

**3.11**

**defeitos construtivos**

anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

**3.12**

**depreciação física**

perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

**3.13**

**desempenho do mercado**

evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo

**3.14**

**desmembramento**

subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

**3.15**

**domínio**

direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

**3.16**

**domínio direto**

aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

**3.17**

**domínio pleno**

domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

**3.18**

**domínio útil**

direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

**3.19**

**equipamento comunitário**

benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

**3.20**

**entidades técnicas reconhecidas**

organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

2011-08-10 10:00:00 AM - 2011-08-10 10:00:00 AM - 2011-08-10 10:00:00 AM - 2011-08-10 10:00:00 AM - 2011-08-10 10:00:00 AM

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 3.21

#### **estado de conservação**

situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido

### 3.22

#### **estimador**

função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população

### 3.23

#### **estimativa de tendência central**

estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)

### 3.24

#### **estimativa pontual**

valor obtido para o estimador pontual

### 3.25

#### **estrutura do mercado**

decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado

### 3.26

#### **frente de referência**

frente da situação paradigma adotada

### 3.27

#### **frente projetada**

projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva

### 3.28

#### **frente real**

comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal

### 3.29

#### **gabarito de altura**

altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

### 3.30

#### **gleba urbanizável**

terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

### 3.31

#### **idade estimada**

aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais

### 3.32

#### **idade real**

tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo

### 3.33

#### **imóvel alodial**

aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

**3.34**

**Imóvel com vocação urbana**

imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos

**3.35**

**Imóvel dominante**

imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

**3.36**

**Imóvel paradigma**

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

**3.37**

**imóvel serviente**

imóvel que sofre restrição imposta por servidão

**3.38**

**Imóvel urbano**

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

**3.39**

**Infra-estrutura básica**

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso

**3.40**

**Intervalo de confiança**

intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança

**3.41**

**Intervalo de predição**

estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade

**3.42**

**lote**

porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

**3.43**

**loteamento**

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

**3.44**

**luvas**

quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

**3.45**

**manutenção**

ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 3.46

#### **modelo dinâmico**

modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa

### 3.47

#### **modelo estático**

modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas

### 3.48

#### **outlier**

ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados

### 3.49

#### **padrão construtivo**

qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

### 3.50

#### **pé-direito**

distância vertical livre entre o piso e o teto

### 3.51

#### **percentual de comprometimento de área**

relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

### 3.52

#### **percentual de comprometimento de valor**

relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

### 3.53

#### **planta de valores**

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data

### 3.54

#### **pólo de influência**

local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avallando

### 3.55

#### **ponto comercial**

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

### 3.56

#### **ponto influenciante**

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo

### 3.57

#### **posse**

detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

**3.58**

**profundidade equivalente**

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

**3.59**

**quota parte**

número atribuído a uma fração ideal

**3.60**

**renda**

fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

**3.61**

**segmento de área diretamente desmembrável**

parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

**3.62**

**terreno de fundo**

aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

**3.63**

**terreno encravado**

aquele que não se comunica com a via pública

**3.64**

**terreno interno**

aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

**3.65**

**terrenos acrescidos de marinha**

terrenos formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha <sup>2)</sup>

**3.66**

**terrenos de marinha**

terrenos em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés <sup>3)</sup>

**3.67**

**testada**

medida da frente do imóvel

2) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 3º.

3) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 2º.

**3.68**

**unidade imobiliária padronizada**

imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

**3.69**

**validação**

procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

**3.70**

**valor arbitrado**

valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

**3.71**

**valor depreciável**

diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

**3.72**

**variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

**3.73**

**variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

**3.74**

**variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas

**3.75**

**variável dependente**

variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

**3.76**

**variável dicotômica**

variável que assume apenas duas posições <sup>4)</sup>

**3.77**

**variável "proxy"**

variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

**3.78**

**vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

4) As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, "dummies", "de estado", "zero-um" e outros termos.



**3.79**

**vício construtivo**

vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

**3.80**

**vício de utilização**

vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

**3.81**

**vocação do imóvel**

uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

## **4 Símbolos e termos abreviados**

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81621, de 03/05/78.

## **5 Classificação dos imóveis urbanos <sup>5)</sup>**

### **5.1 Quanto ao uso**

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial;
- d) institucional;
- e) misto.

### **5.2 Quanto ao tipo do imóvel**

- a) terreno (lote ou gleba);
- b) apartamento;
- c) casa;
- d) escritório (sala ou andar corrido);
- e) loja;
- f) galpão;
- g) vaga de garagem;

<sup>5)</sup> A classificação não é exaustiva.

## ABNT NBR 14653-2:2011

- h) misto;
- i) hotéis e motéis;
- j) hospitais;
- k) escolas;
- l) cinemas e teatros;
- m) clubes recreativos;
- n) prédios industriais.

### 5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis

- a) loteamento;
- b) condomínio de casas;
- c) prédio de apartamentos;
- d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- e) conjunto de salas comerciais;
- f) prédio comercial;
- g) conjunto de prédios comerciais;
- h) conjunto de unidades comerciais;
- i) complexo industrial.

## 6 Procedimentos de excelência

Consultar Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

## 7 Atividades básicas

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

- finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmorte (ver definição na ABNT NBR 14653-4:2002); indicadores de viabilidade e outros;
- prazo-limite para apresentação do laudo;
- condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

## 7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

## 7.2 Legislação a consultar

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições (inclusive decorrentes de passivo ambiental) ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

## 7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em 7.3.1 a 7.3.4.

### 7.3.1 Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

### 7.3.2 Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- infra-estrutura urbana disponível;
- restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- sub ou superaproveitamento.

### 7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;

## ABNT NBR 14653-2:2011

- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- condições de ocupação;
- patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

### 7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

### 7.3.5 Situações especiais

#### 7.3.5.1 Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, o engenheiro de avaliações deve definir o tamanho da amostra utilizando critérios estatísticos.

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

#### 7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

TÉRMINO

## 8 Procedimentos metodológicos

Na aplicação dos métodos avaliatórios referidos na Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001, recomendam-se os procedimentos metodológicos relacionados em 8.1 a 8.3.

## 8.1 Procedimentos gerais

**8.1.1** Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

**8.1.2** Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

**8.1.3** Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

**8.1.4** Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

## 8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

### 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

#### 8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

#### 8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

##### 8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

##### 8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy*<sup>6)</sup>, por exemplo:
  - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
  - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
  - coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
  - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);
- d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

### 8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;

6) Observação: as variáveis "proxy", conforme definidas em 3.77, não devem ser confundidas com a atribuição de códigos alocados, nem obtidas de relações ou conceitos deduzidos da própria amostra.

- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

#### 8.2.1.4 Tratamento de dados

##### 8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

## ABNT NBR 14653-2:2011

- f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

### 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

### 8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Os Anexos C, D e E apresentam de forma resumida as características e fundamentos básicos dessas ferramentas analíticas, em caráter informativo, visando sua difusão para o desenvolvimento técnico da engenharia de avaliações.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

### 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.



**8.2.1.5.3** Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

**8.2.1.5.4** O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

## **8.2.2 Método involutivo**

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas descritas em 8.2.2.1 a 8.2.2.10.

### **8.2.2.1 Vistoria**

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

### **8.2.2.2 Projeto hipotético**

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

### **8.2.2.3 Pesquisa de valores**

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

### **8.2.2.4 Previsão de receitas**

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

### **8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético**

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

### **8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais**

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) de compra do imóvel;
- b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) com impostos, taxas e seguros;
- d) com publicidade;
- e) com a comercialização das unidades.

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

### 8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

### 8.2.2.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

### 8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

## 8.2.3 Método da renda

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, *shopping centers* e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.

### 8.2.3.1 Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar, são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

### 8.2.3.2 Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

### 8.2.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

#### 8.2.3.4 Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### 8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

*VI* é o valor do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*CB* é o custo de reedição da benfeitoria;

*FC* é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**8.2.4.1** Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

**8.2.4.2** Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

**8.2.4.3** O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.

### 8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

## ABNT NBR 14653-2:2011

### 8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

#### 8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

##### 8.3.1.1.1 Vistoria

Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### 8.3.1.1.2 Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = A_p + \sum_{i=1}^n (A_{q_i} \cdot P_i)$$

onde

$S$  é a área equivalente de construção;

$A_p$  é a área construída padrão;

$A_{q_i}$  é a área construída de padrão diferente;

$P_i$  é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

##### 8.3.1.1.3 Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

$C$  é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

$CUB$  é o custo unitário básico;

$OE$  é o orçamento de elevadores;

$OI$  é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

$OF_e$  é o orçamento de fundações especiais;

$OF_d$  é o orçamento de fundações diretas;

$S$  é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

- A** é a taxa de administração da obra;
- F** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

### 8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

#### 8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

#### 8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

#### 8.3.1.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

#### 8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

### 8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

### 8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

## 8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

## 9 Especificação das avaliações

### 9.1 Generalidades

**9.1.1** A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

**ABNT NBR 14653-2:2011**

**9.1.2** Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

**9.1.3** Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

**9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo**

**9.2.1** O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

**Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	2

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

3

3

17

9.2.1.1 Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

Ex ip p a t e r i u m A. 1. 8 35 16 1 P. 0. 31 5, ec o. 10 d. l. p. n. o. 34. 20 1)

- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

**9.2.1.3** É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

**9.2.1.4** Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

**9.2.1.5** O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

**9.2.1.6** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

**9.2.1.6.1** No caso de amostras homogêneas <sup>7)</sup>, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

**9.2.2** O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 3.

7) Em caso de dúvida sobre a homogeneidade da amostra, esta pode ser analisada por meio da Distância de Mahalanobis entre os elementos amostrais e o centróide amostral.



Para o atendimento à Tabela 3, observar 9.1 e 9.2.

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:**

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:**

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

**Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

### 9.3 Método da quantificação de custo

Para o atendimento à Tabela 6, observar o descrito em 9.1 a 9.3.

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 6, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

**9.4 Método involutivo**

Conforme Tabela 8.

Para o atendimento à Tabela 8, observar o descrito em 9.1 a 9.4.

**Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados

Tabela 8 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

9.4.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

9.5 Método evolutivo

Conforme a Tabela 10.

Para o atendimento à Tabela 10, observar o descrito em 9.1 a 9.5.

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**9.5.1** Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

**9.5.2** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

**9.5.2.1** Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

## 10 Apresentação do laudo de avaliação

### 10.1 Laudo de avaliação completo

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;

## ABNT NBR 14653-2:2011

- b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;
- f) diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- h) especificação da avaliação – Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i) planilha dos dados utilizados;
- j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
- k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
- l) resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

### 10.2 Laudo de avaliação simplificado

O laudo de avaliação simplificado deve atender no mínimo, de forma resumida, aos itens, 10.1 a) até 10.1 h) e 10.1 k), desta Parte 2.

### 10.3 Anexos

Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos: documentação dominial, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.

## 11 Procedimentos específicos

### 11.1 Desapropriações

#### 11.1.1 Classificação das desapropriações

##### 11.1.1.1 Quanto à extensão

— total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;

- parcial: aquela que atinge parte do imóvel.

#### 11.1.1.2 Quanto à duração

- temporária;
- permanente.

#### 11.1.2 Critérios

Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deve apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.

Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações considerar inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.

Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

### 11.2 Servidões

#### 11.2.1 Classificação

##### 11.2.1.1 Quanto à natureza, entre outras:

- administrativa ou pública, quando o titular da servidão for o Poder Público ou seu preposto, sem que exista um imóvel servindo;
- predial, quando a restrição for imposta a um imóvel serviente para uso e utilidade do imóvel servindo.

##### 11.2.1.2 Quanto à finalidade, entre outras:

- passagem de pedestres e veículos;
- passagem de linhas de transmissão;
- passagem de tubulações.

##### 11.2.1.3 Quanto à intervenção física:

- aparente, quando há intervenção física;
- não aparente, quando não há intervenção física.

## **ABNT NBR 14653-2:2011**

### **11.2.1.4 Quanto à duração:**

- temporária;
- perpétua.

### **11.2.2 Critérios**

**11.2.2.1** O valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele impostas, calculadas alternativamente por:

- a) diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento;
- b) diferença entre os valores presentes dos rendimentos imobiliários líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão.

**11.2.2.2** Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.

**11.2.2.3** Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica, devem ser consideradas, quando solicitadas.

### **11.3 Glebas urbanizáveis**

**11.3.1** A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

**11.3.2** Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

### **11.4 Avaliação de aluguéis**

#### **11.4.1 Por comparação direta**

**11.4.1.1** Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.



**11.4.1.2** Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

**11.4.1.3** No caso de antecipação de aluguéis, devem ser adicionados aos aluguéis nominais acréscimos constantes, financeiramente equivalentes ao pagamento antecipado.

#### **11.4.2 Pela remuneração do capital**

**11.4.2.1** Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

**11.4.2.2** Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

**11.4.2.3** A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

#### **11.4.3 Reformas**

O custo de reformas que beneficiem o imóvel alugado pode ser amortizado em forma de desconto do aluguel, durante prazo compatível.

**NOTA** A legislação federal referente a aluguéis consta na Bibliografia, de [34] a [38].

#### **11.5 Liquidação forçada**

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

## Anexo A (normativo)

### Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear

#### A.1 Introdução

**A.1.1** A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

**A.1.2** No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de:

- efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo;
- imperfeições acidentais de observação ou de medida;
- variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros.

**A.1.3** Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

**A.1.4** Na modelagem devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

#### A.2 Pressupostos básicos

Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial as seguintes:

- a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados ( $n$ ) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes ( $k$ ):

$$n \geq 3(k + 1)$$

$$\text{para } n \leq 30, n_i \geq 3$$

$$\text{para } 30 < n \leq 100, n_i \geq 10\% n$$

$$\text{para } n > 100, n_i \geq 10$$

onde

$n_i$  é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

Recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado;

- b) atentar para o equilíbrio da amostra, com dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral;
- c) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, são homocedásticos;
- d) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;
- e) os erros são não autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;
- f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;<sup>8)</sup>
- g) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;
- h) não devem poder correlações evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;
- i) possíveis pontos influenciantes, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

## A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo

### A.2.1.1 Linearidade

Recomenda-se que seja analisado primeiramente o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode orientar o avaliador na transformação a adotar. Existem formas estatísticas de se buscar a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo, pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente *versus* cada variável independente, com as respectivas transformações.

### A.2.1.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

- a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;

8) Para justificar o valor escolhido dentro do campo de arbítrio, o engenheiro de avaliações pode utilizar um modelo auxiliar com a reintrodução de variáveis recusadas no teste da hipótese nula.

## ABNT NBR 14653-2:2011

- b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados *versus* valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo  $[-2; +2]$ .
- c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de  $[-1; +1]$ ,  $[-1,64; +1,64]$  e  $[-1,96; +1,96]$ , com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68 %, 90 % e 95 %;
- d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus* quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;
- e) pelos testes de aderência não-paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

### A.2.1.3 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- a) análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
- b) pelos testes de Park e de White.

### A.2.1.4 Verificação da autocorrelação

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, as variáveis independentes possivelmente causadoras do problema.

Sua verificação pode ser feita, entre outros procedimentos, pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

### A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade

**A.2.1.5.1** Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

**A.2.1.5.2** Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes.

**A.2.1.5.3** Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

**A.2.1.5.4** Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

#### A.2.1.6 Pontos influenciantes ou "outliers"

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes.

### A.3 Testes de significância

**A.3.1** O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.

**A.3.2** A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.

**A.3.3** Os níveis de significância utilizados nos testes citados em A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

### A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve-se considerar o coeficiente de determinação ajustado.

### A.5 Variáveis dicotômicas

Toda variável que possa assumir apenas dois valores deve ser tratada como variável dicotômica, vedada a extrapolação ou interpolação nessa situação.

É usual a variável dicotômica assumir os valores 0 e 1.

### A.6 Códigos alocados

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída.

Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados.

É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

### A.7 Códigos ajustados

Admite-se que os códigos sejam extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica.

É vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

### A.8 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, mercados, localização, usos etc.), recomenda-se verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

### A.9 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no laudo na forma não transformada.

### A.10 Avaliação intervalar

**A.10.1** A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

**A.10.1.1** Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central<sup>9)</sup>;
- b) ao campo de arbítrio.

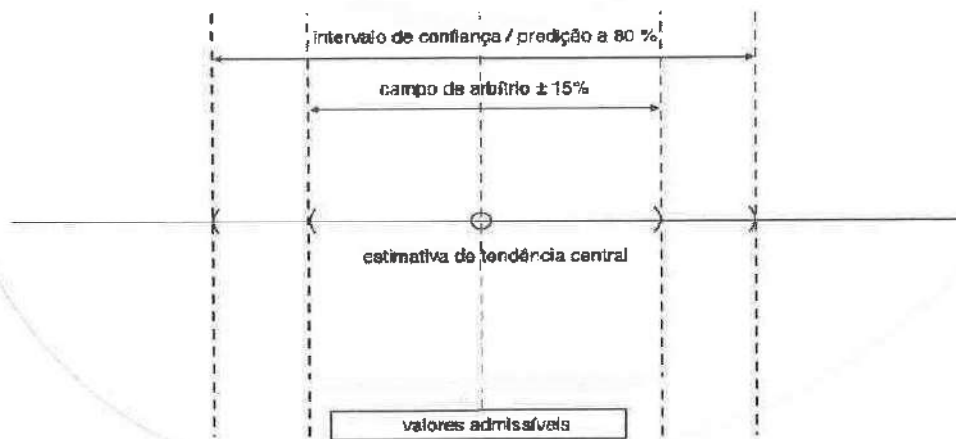
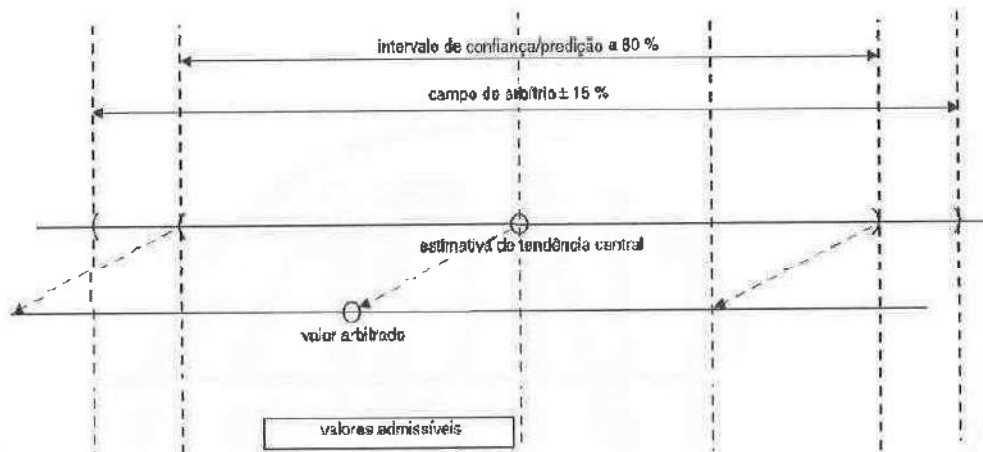


Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

**A.10.1.2** Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.2):

- a) ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança <sup>10)</sup> de 80% para a estimativa de tendência central;
- b) ao campo de arbitrio em torno da estimativa de tendência central.



**Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado**

**A.10.2** No caso de utilização do valor arbitrado, este fato deve ser citado e não será calculada a probabilidade associada ao intervalo.

10) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

15  
 14  
 13  
 12  
 11  
 10  
 9  
 8  
 7  
 6  
 5  
 4  
 3  
 2  
 1

## Anexo B (normativo)

### Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores

#### B.1 Introdução

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores.

#### B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

**B.2.1** Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

**B.2.2** Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

#### B.3 Saneamento da amostra

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.



#### **B.4 Erros de especificação**

O engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas e as variáveis irrelevantes não estejam presente no modelo.

#### **B.5 Fatores de homogeneização**

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

**B.5.1** Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

**B.5.2** A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

#### **B.6 Efeito de heterogeneização**

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

#### **B.7 Avaliação Intervalar**

Utilizar os mesmos critérios de A.10.

## Anexo C (informativo)

### Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial

#### C.1 Introdução

**C.1.1** A regressão espacial é a técnica utilizada quando se deseja explicar a variabilidade observada em uma determinada variável dependente em relação às variáveis independentes, levando-se em conta a posição geográfica de cada uma das observações e as suas influências sobre os vizinhos.

**C.1.2** Esta técnica é recomendada quando for constatada a existência de autocorrelação espacial entre os dados observados. O procedimento tem se mostrado especialmente útil em avaliações em massa, plantas de valores genéricos, estudos de velocidades de vendas e de demandas habitacionais, entre outros.

#### C.2 Pressupostos básicos

**C.2.1** Devem ser observados todos os pressupostos da regressão linear clássica, expostos no Anexo A.

**C.2.2** Caso seja verificada a existência de autocorrelação espacial, proveniente de interação ou dependência espacial entre os dados, recomenda-se incorporar os efeitos de dependência espacial ao modelo clássico de regressão, com o objetivo de assegurar as estimativas características de não tendenciosidade, eficiência e consistência.

#### C.3 Recomendações

##### C.3.1 Diagnóstico da autocorrelação espacial

O exame da autocorrelação espacial deve ser precedido do georreferenciamento dos elementos amostrais e da espacialização dos resíduos do modelo. Sua verificação pode ser feita:

- pela análise do gráfico espacial dos resíduos, que deve apresentar pontos com sinais dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido em termos de *clusters* ou agrupamentos;
- pela análise do semivariograma, que é um gráfico da semivariância  $\gamma(h)$  versus  $h$ ,

onde

$$\gamma(h) = (1/2n) \sum \{z(x_i) - z(x_i + h)\}^2$$
, sendo  $n$  o número de pares de pontos amostrais, com atributos  $z$ , separados por uma distância  $h$ . Geralmente são ajustados modelos teóricos a estes pontos: modelo esférico, exponencial, linear ou gaussiano;

- pela aplicação dos testes de Moran I, LM (erro) ou LM (defasagem), pela definição prévia de uma matriz de pesos espaciais, conhecida como  $W$ , como, por exemplo, de contiguidade ou de distância.

### C.3.2 Incorporação de efeitos de dependência espacial

**C.3.2.1** Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos pelo semivariograma, podem ser empregados métodos para determinar os pesos necessários a uma interpolação local, como, por exemplo, o método da Krigagem <sup>11)</sup>.

**C.3.2.2** Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos por testes estatísticos, recomenda-se introduzir extensões convenientes no modelo clássico de regressão, considerando-se os efeitos de autocorrelação espacial nos erros, através do Modelo de Erro Espacial, ou os efeitos ocasionados pelas interações entre os preços, pelo Modelo de Defasagem Espacial.

A escolha do modelo a adotar – Modelo de Erro Espacial ou Modelo de Defasagem Espacial, pode ser feita com a utilização dos critérios de informação de Akaike (AIC) e de Schwartz (SC) <sup>12)</sup>.

**NOTA** As recomendações bibliográficas para tratamento de dados por regressão espacial constam na Bibliografia, de [39] a [43].

11) Detalhes sobre esta metodologia podem ser encontrados em Matheron, G. (1965): *Les Variables Regionalisées et Leur Estimation*, Masson, Paris. Uma aplicação pode ser encontrada em Dantas et al. "Avaliação de Cidades por Interferência Espacial", *Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Fortaleza – CE.

12) Detalhes sobre estes testes e aplicações desta metodologia podem ser encontrados em Dantas, et al. (2003) "Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife," *Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Belo Horizonte – MG.

## Anexo D (informativo)

### Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA)

#### D.1 Introdução

**D.1.1** A análise envoltória de dados é uma técnica consagrada para a avaliação de produtividade e eficiência, que se baseia em modelagem econométrica para a estimação de uma função de produção formada pelas unidades analisadas mais eficientes (unidades *benchmarking*).

**D.1.1.1** A partir dos dados coletados, define-se o espaço viável de produção, delimitado pela envoltória representativa dos melhores resultados, orientada segundo a minimização dos insumos ou a maximização dos produtos. A eficiência de cada uma das unidades observadas é determinada pela distância normalizada à envoltória, através da solução de problemas de programação linear (PPL).

**D.1.1.2** A análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) explica as variações observadas em uma ou mais variáveis de interesse (variáveis dependentes), utilizando outras variáveis explicativas do fenômeno (variáveis independentes).

**D.1.1.3** No caso de utilização da técnica para avaliações imobiliárias, na ótica do vendedor, os insumos são representados pelas características relevantes do imóvel e o produto, pelo seu preço. Na ótica do comprador, o insumo é o preço do imóvel e os produtos, suas características relevantes. Através dos PPL, são definidos os hiperplanos convexos que correspondem à envoltória da ótica do vendedor, onde ocorrem os maiores preços, e os que correspondem à envoltória da ótica do comprador, onde ocorrem os menores preços.

**D.1.2** O emprego da análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) é especialmente útil para a realização de avaliações quando o tamanho da amostra de dados de mercado aproxima-se da própria população de eventos, para determinado tipo de imóvel, localização e período de tempo.

O procedimento também é útil nos casos de análise de viabilidade e eficiência de empreendimentos, velocidade de vendas, análise de custos de construção de empreendimentos, avaliação em massa, entre outros.

#### D.2 Pressupostos básicos

**D.2.1** As variáveis independentes devem ter correlação positiva com a variável dependente. Caso isso não ocorra, devem ser realizadas transformações das variáveis independentes, de forma a alcançar esse pressuposto básico.

**D.2.2** O número máximo de variáveis independentes ( $k$ ) efetivamente utilizadas no modelo deve obedecer ao seguinte critério:

$$k < n / 3$$

### D.3 Recomendações

**D.3.1** No caso de utilização de EDO/DEA em amostra com tamanho muito inferior ao da população, recomenda-se verificar se a estimativa pontual encontra-se dentro do intervalo de confiança a 80 % calculado com o uso de modelo de regressão linear.

**D.3.2** Recomenda-se que, no caso de utilização de variáveis expressas por dicotomias ou códigos alocados, haja pelo menos três dados para a mesma característica de cada variável.

**D.3.3** A importância de cada uma das variáveis pode ser identificada pelo exame dos respectivos pesos, calculados pelo problema de programação linear (PPL) segundo o modelo dos multiplicadores, em cada ótica.

**D.3.4** Possíveis dados de mercado atípicos devem ser investigados e sua retrada do modelo fica condicionada à apresentação de justificativas. Deve-se garantir que um dado atípico pode tornar uma envoltória menos aderente à massa de dados. Nesse sentido, recomenda-se que pelo menos 20 % dos dados de mercado pertençam a cada uma das envoltórias.

**D.3.5** Uma forte dependência linear entre duas variáveis independentes pode provocar degenerações no modelo EDO/DEA e limita a sua utilização.

**D.3.6** Para verificação da colinearidade, recomenda-se a análise da matriz de correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Para tratar dados na presença de colinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra, a eliminação da variável redundante ou o uso de componentes principais.

### D.4 Estimativa pontual

**D.4.1** A técnica do EDO/DEA determina as distâncias às envoltórias do comprador e do vendedor, para cada dado observado. A partir dessas distâncias, estima-se o valor da variável dependente (estimativa pontual).

**D.4.2** A estimativa pontual do valor do imóvel, que corresponde ao resultado da avaliação, é calculada com a utilização da curva de tendência central (CTC/EDO), pela minimização dos erros, conforme a seguinte expressão:

$$\hat{y} = z(y_v - y_c) + y_c$$

onde

$$z = \frac{\sum y_{obs} - \sum h_c y_{obs}}{\sum \left( \frac{1}{h_v} - h_c \right) y_{obs}}$$

$z$  é a constante resultante da minimização dos erros;

$\hat{y}$  é a estimativa pontual do valor do imóvel;

$y_{obs}$  é o preço observado do dado de mercado  $j$ ;

## ABNT NBR 14653-2:2011

$y_v$  é o valor do imóvel projetado na envoltória do vendedor para o dado de mercado  $j$ ;

$y_c$  é o valor do imóvel projetado na envoltória do comprador para o dado de mercado  $j$ ;

$h_c$  é a distância normalizada do dado de mercado  $j$  à envoltória do comprador;

$h_v$  é a distância normalizada do dado de mercado  $j$  à envoltória do vendedor.

**NOTA** As recomendações bibliográficas para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA) constam na Bibliografia, de [44] a [53].

## Anexo E (informativo)

### Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais

#### E.1 Introdução

**E.1.1** As redes neurais artificiais (RNA) são modelos matemáticos assemelhados às estruturas neurais biológicas e que podem, entre outras finalidades, ser utilizadas para o aprendizado e posterior generalização. As RNA do tipo multicamadas permitem obter respostas com modelos lineares e não lineares e melhorar o seu desempenho gradativamente, na medida em que interagem com o meio externo, quando se deseja estudar o comportamento de uma ou mais variáveis independentes em relação à outra variável dependente.

**E.1.2** Nos modelos construídos com base nas RNA para representar o mercado, a variável dependente é expressa em função das variáveis independentes, nas escalas originais ou normalizadas, e das respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório.

**E.1.3** Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por aprendizado e posterior generalização. As RNA são compostas por camadas de neurônios interconectados. Uma rede composta de um neurônio na camada de saída e de uma única camada intermediária é, em geral, suficiente para modelar o mercado imobiliário e gera, numa única saída, uma função não linear do tipo:

$$y(k) = f_s \left\{ \sum_{i=1}^m w_i f_i \left( \sum_{j=1}^n w_{ij} x_j + b_i \right) + b_s \right\}$$

onde

- $y(k)$  é o valor estimado para o imóvel avaliando  $k$ ;
- $b_s$  é o termo de polarização do neurônio da camada de saída (bias);
- $b_i$  é o termo de polarização do neurônio da camada intermediária (bias);
- $w_i$  representa os pesos da saída de cada neurônio da camada intermediária;
- $w_{ij}$  representa os pesos da entrada  $j$ , conectado na saída do  $i$ -ésimo neurônio da camada intermediária;
- $x_j$  representa os valores das variáveis independentes para o imóvel avaliando;
- $f_s$  é a função de ativação da camada de saída;
- $f_i$  é a função de ativação da camada intermediária;
- $n$  é o número de entradas (variáveis independentes);
- $m$  é o número de neurônios da camada intermediária.

## E.2 Recomendações

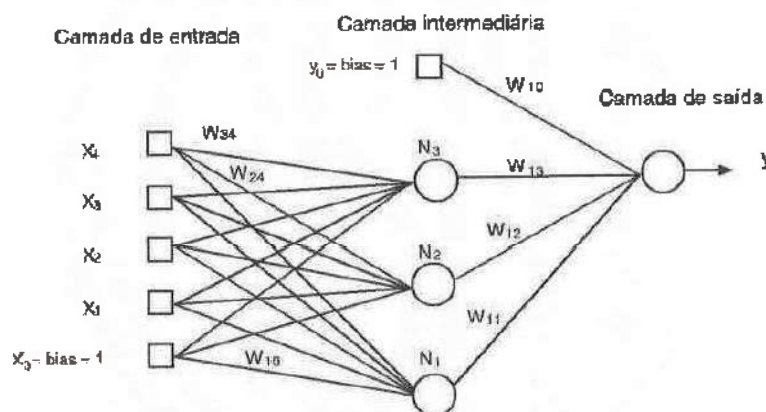
**E.2.1** É necessário determinar, utilizando algoritmos de poda ou construtivos, a tipologia adequada da rede, o número de neurônios, o número de camadas e o tipo de função de ativação.

**E.2.2** Recomenda-se observar, para as RNA, as prescrições contidas em A.2.1, A.6, A.7 e A.8.

**E.2.3** Para cada treinamento da RNA encontram-se, em geral, resultados distintos. Recomenda-se a utilização de algoritmos para minimizar a variância na saída da rede, tais como o algoritmo de "bagging" ou o algoritmo multiobjetivo.

## E.3 Apresentação do modelo

O modelo de RNA pode ser apresentado no laudo na forma e estrutura exemplificadas na Figura E.1, com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento.



### Legenda

$w_1$  (pesos da entrada para a camada intermediária) ( $n \times m$  –  $n$  entradas por  $m$  neurônios)

$w_{10}$        $w_{20}$        $w_{30}$        $w_{m0}$

$w_{11}$        $w_{21}$        $w_{31}$        $w_{m1}$

$w_{1n}$        $w_{2n}$        $w_{3n}$        $w_{mn}$

$w_2$  (pesos da camada intermediária para a camada de saída)

$w_{10}$        $w_{11}$        $w_{12}$        $w_{13}$        $w_{1n}$

**Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento**

**NOTA** As recomendações bibliográficas para a utilização de redes neurais artificiais constam na Bibliografia, de [54] a [90].



## Bibliografia

### Aspectos gerais

- [1] Appraisal Institute – “The Appraisal of Real Estate”, Appraisal Institute, 1996.
- [2] Bain, Joe S. – “Industrial Organization” (1968). “Industrial Organization”, John Wiley and Sons, 1968.
- [3] Berrini, L.C. – “Avaliação de Imóveis”, Livraria Freitas Bastos, 1957.
- [4] Castro, C. Moura – “A Prática da Pesquisa”, Mc Graw-Hill, 1977.
- [5] Champness, P. (TEGOVA) – “Normas Europeas Aprobadas sobre Tasación de Bienes Inmuebles”, CSCAE/ATASA, 1998.
- [6] Damodaran, A. – “Avaliação de Investimentos – Ferramentas para Avaliar qualquer Ativo” – Qualitymark Editora, 1997.
- [7] Dantas, Rubens A. – “Engenharia de Avaliações - Uma Introdução à Metodologia Científica”, PINI, 1998.
- [8] Gujarati, D. – “Econometria Básica” – Makron Books, 2000.
- [9] Henderson e Quandt – “Teoria Microeconômica - Uma abordagem matemática”, McGrawHill, 1994.
- [10] Horngren, C. T., G. Foster, e S. M. Datar – “Cost Accounting: a Managerial Emphasis”, Prentice Hall, 1999.
- [11] IBAPE, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 1974.
- [12] IBAPE, Diversos, “Avaliação para Garantias”, Editora PINI, São Paulo, 1983.
- [13] IBAPE-SP – “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005”, IBAPE-SP, 2005.
- [14] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [15] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [16] IBAPE-SP, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 2007.
- [17] International Valuation Standards Committee – “International Valuation Standards 2002”, IVSC, 2002.
- [18] Johnston, J. – “Métodos Econométricos”, Atlas, 1974.

## **ABNT NBR 14653-2:2011**

- [19] Kmenta, J. – “Elementos de Econometria” – Atlas, 1978.
- [20] Law, A., Kelton, W.D. – “Simulation Modelling and Analysis”, McGrawHill, 1991.
- [21] Maddala, G.S. – “Econometrics”, McGraw-Hill, 1977.
- [22] Netter, J. e Wasserman, W. – “Applied Linear Statistical Models” – Richard D. Irwin, 1974.
- [23] Richardson, H.W., “Economia Urbana”, Interciência, 1978.
- [24] Ross, Stephen A., Westerfield, R. e Jaffe, J.F., Westerfield, R. e Jaffe, J.F. – “Administração Financeira: Corporate Finance”, Atlas, 1995.
- [25] Simonsen, M.H. – Teoria Microeconômica, FGV, 1979.
- [26] Smith, H., Tschappat, C. e Racster, R. – “Real Estate and Urban Development”, Irwin, 1977.
- [27] Van Horne, J.C. – “Financial Management and Policy”, Prentice Hall, 1998.
- [28] Wonnacott, R. e Wonnacott, T., “Fundamentos de Estatística. ”, Livros Técnicos e Científicos Editora, 1985.

### **Normas da ABNT**

- [29] ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;
- [30] ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- [31] ABNT NBR 14653-5, Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas e equipamentos;
- [32] ABNT NBR 14653-6, Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- [33] ABNT NBR 14653-7, Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos e artísticos.

### **Legislação federal para a avaliação de aluguéis**

- [34] Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Institui o Código Civil (especialmente o Capítulo V, artigos 565 a 578 – Da locação de coisas).
- [35] Lei nº 8.178 de 01/03/1991 – Estabelece regras sobre preços e salários, e dá outras providências.
- [36] Lei nº 8.245, de 18/10/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- [37] Lei nº 8.880, de 27/05/1994 – Dispõe sobre o programa de Estabilização Econômica e o Sistema Monetário Nacional, instituiu a Unidade Real de Valor (URV).
- [38] Lei nº 9.069, de 29/06/1995 – Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições de emissão do Real e os critérios para conversão das obrigações para o Real, e dá outras providências.

**Regressão espacial (Anexo C)**

- [39] Anselin, L. e. A. Bera – “Spatial dependence in linear regression models with an introduction to spatial econometrics”. In A. Ullah and D. Giles (Eds.), “Handbook of Applied Economic Statistics”, Marcel Dekker, New York, 1998.
- [40] Anselin, L. – “Exploratory spatial data analysis in a geocomputational environment”. In P. Longley, S. Brooks, B. Macmillan and R. McDonnell (Eds.), “Geocomputation, a Primer”, Wiley, New York, 1998.
- [41] Dantas, R. et al. – “Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Belo Horizonte, 2003.
- [42] Dantas, R. et al. – “Avaliação de Cidades por Interferência Espacial”, Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [43] Matheron, G. – “Les Variables Regionalisées et Leur Estimation”, Masson, Paris, 1965.

**Análise envoltória de dados (Anexo D)**

- [44] Banker, R.D.; Charnes, A.; Cooper, W.W. – “Some Models for Estimating Technical Scale Inefficiencies in Data Envelopment Analysis”, *Management Science*, v. 30, n. 9, p. 1078-1092, 1984.
- [45] Charnes, A.; Cooper, W.W.; Rhodes E. – “Measuring the efficiency of decision-making units”, *European Journal of Operational Research*, v. 2, p. 429-444, 1978.
- [46] Debreu, G. – “The Coefficient of Resource Utilization”, *Econometrica*, n° 3, p. 273-292, 1951.
- [47] Debreu, G. – “Theory of Value: An Axiomatic Analysis of Economic Equilibrium”, Cowles Foundation for Research in Economics of Yale University, p. 28-79, New York, 1959.
- [48] Lins M.P.E., Calôba, G.M. – “Programação Linear com Aplicações na Teoria de Jogos e Avaliação de Desempenho”, Editora Interciência, Rio de Janeiro, 2006.
- [49] Lins M.P.E., Novaes L.F.L., Legey L.F. – “Real State Appraisal: A Double Perspective Data Envelopment Analysis Approach”, Springer Science + Business Media, 2005.
- [50] Lins, M.P.E., Meza, L.A. – “Análise Envoltória de Dados e Perspectivas de Integração ao Ambiente de Apoio à Decisão”, Ed. COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.
- [51] Novaes, L.F.L. – “Método da Envoltória sob Dupla Ótica aplicado na Avaliação Imobiliária em Ambiente SIG”, tese de doutorado, COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2002.
- [52] Novaes, L.F.L.; Lins, M.E.; Paiva, S.A.; Pinheiro Jr., L. F. – “Avaliação Imobiliária pelo Método da Envoltória sob Dupla Ótica”, 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [53] Novaes, L.F.L.; Paiva, S.A. – “Curva de Tendência Central da Envoltória sob Dupla Ótica (CTC-EDO) definida pela Minimização do Somatório dos Resíduos”, 1º Congresso da SOBREA, Brasília, 2007.

**Redes neurais (Anexo E)**

- [54] Bishop, C.M. – “Neural Networks for Pattern Recognition”, Oxford University Press Inc., New York, 1995.
- [55] Braga, A. P. (Org.) – “IJCNN Tutorials Track on Learning Algorithms and Architectures”, v. 1, 1ª. ed., INNS, Washington, 1999.
- [56] Braga, A. P. (Org.); Ludemir, T. B. (Org.) – “Proceedings of the Vth Brazilian Symposium on Neural Networks”, 1ª ed., IEEE Computer Society Press, 1998.
- [57] Braga, A.P. (Org.) – “Anais do V Simpósio Brasileiro de Redes Neurais (Volume 2)”, 1ª ed., Belo Horizonte, 1998.
- [58] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Redes Neurais Artificiais: Teoria e Aplicações”, LTC, Rio de Janeiro, 2000.
- [59] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Sistemas Inteligentes – Fundamentos e Aplicações”, RECOPE-IA, Rede Cooperativa de Pesquisa em Inteligência Artificial, p. 141 a 168, Editora Manole, São Paulo, 2003.
- [60] Breiman, L. – “Bagging Predictors”, Technical Report nº 421, 1994.
- [61] Costa, M.A.; Braga, A.P.; Menezes, B.R. – “Improving Neural Networks Generalization with New Constructive and Pruning Methods”, Journal of Intelligent and Fuzzy Systems, v. 13, n. 2-4, p. 75-83, Holanda, 2003.
- [62] Costa, M.A.; Braga, A. P.; Menezes, B. R. – “Improving Genetalization of MLP with Sliding Mode Control and the Levenberg-Marquadt Algorithm”, Neurocomputing, Amsterdam, 2006.
- [63] Cun, Y. Le; Denker, J.S; Solla, S.A. – “Optimal Brain Damage: Advances in Neural Information Processing Systems”, vol.2, Morgan Kaufmann, p. 598-605, San Mateo, 1989.
- [64] Enders W. (1995). “Applied Econometric Time Series”, John Wiley & Sons, New York, 1995.
- [65] Fahlman, S.E.; Libiere, C. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, v. 2, D. S. Touretzky Ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1990.
- [66] Guedes, J. C. – “Aplicação de Redes Neurais na Avaliação de Bens – Uma Comparação com a Análise de Regressão”, Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações (AVALIAR), São Paulo, 2000.
- [67] Guedes, J. C. – “O Emprego de Inteligência Artificial na Avaliação de Bens”, Anais do VIII Congresso de Avaliações e Perícias (COBREAP), Florianópolis, 1995.
- [68] Gujarati, D. N. – “Econometria Básica”, 4ª Ed., Editora Campus, São Paulo, 2006.
- [69] Hagan, M.T., Menhaj, M.B. – “Training Feedforward Networks with the Marquardt Algorithm”, IEEE Transactions on Neural Networks, v. 5, n. 6, 1994.
- [70] Hassibi, B., Stork, D. G. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, 5ª ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1993.

- [71] Haykin, S., "Neural Networks, a Comprehensive Foundation", Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey, 1999.
- [72] Haykin, S., "Redes Neurais: Princípios e Prática", 2ª ed., Bookman, Porto Alegre, 2001.
- [73] Jacobs, R.A.; Jordan, M.I.; Nowlan, S.J.; Hinton, G.E. – "Adaptive Mixture of Local Experts, Neural Computation", MIT Press, v. 3, nº 1, p. 79-87, 1991.
- [74] Khotanzad, A.; Elragal, H.; Lu, T.L. – "Combination of Artificial Neural Network Forecasters for Prediction of Natural Gas Consumption", IEEE Transactions on Neural Networks, v. 11, nº 2, p. 454-473, 2000.
- [75] Kohonen, T. – "Self-Organization and Associative Memory", 3ª ed., Springer-Verlag, Berlin, 1989.
- [76] Kovács, Z.L. – "Redes Neurais Artificiais: Fundamentos e Aplicações", 3ª ed., Livraria da Física, São Paulo, 2002.
- [77] Makridakis, S.; Wheelwright, S.; Hyndman, R.J. – "Forecasting Methods and Applications", 3ª ed., John Wiley & Sons, New York, 1998.
- [78] Melo, Brício – "Redes Neurais Eficientes, Mínimos Quadrados Eficazes", 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [79] Melo, Brício – "Previsão de Séries Temporais usando Modelos da Composição de Especialistas Locais", tese de mestrado, Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003.
- [80] Mitchell, T.M. – "Machine Learning", McGraw-Hill, Singapore, 1997.
- [81] Nascimento Júnior, C.L.; Yoneyama, T. – "Inteligência Artificial em Controle e Automação", Editora Edgard Blücher, São Paulo, 2000.
- [82] Parma, G.G.; Menezes, B.R.; Braga, A.P.; Costa, M. A. – "Sliding Mode Neural Network Control of an Induction Motor Drive", International Journal of Adaptive Control and Signal Processing, v 17, p. 501-508, 2003.
- [83] Pelli Neto, A.; Braga, A. P. – "Redes Neurais Artificiais aplicadas às Avaliações em Massa: Estudo de Caso para a Cidade de Belo Horizonte/MG", dissertação de mestrado, UFMG, Belo Horizonte, 2006.
- [84] Pelli Neto, A.; Zárate, L. E. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Redes Neurais Artificiais", Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, COBREAP, Belo Horizonte, 2003.
- [85] Pelli Neto, A. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Sistemas Nebulosos (Redes Neuro-Fuzzy) e Redes Neurais Artificiais", Congresso Panamericano de Valuación, Cartagena, 2004.
- [86] Pelli Neto, A.; Zárate, L.E. – "Valuation of Urban Real Estate through Artificial Neural Networks", Artificial Intelligence and Applications, September 8 -10, v. 403-169, p. 523-528, Benalmádena, 2003.

**ABNT NBR 14653-2:2011**

- [87] Pelli Neto, A.; Braga, A.P. – “Redes Neurais Artificiais: Aplicação e Comparação dos Resultados com Regressão Linear na Avaliação de Imóveis Urbanos”, V Concurso Internacional de Avaliação y Catastro, SOITAVE, Caracas, 2005.
- [88] Pelli Neto, A.; Moraes, G. R. – “RNA sob dupla ótica – Modelando a Análise Envoltória de Dados (EDO-DEA) para Aplicação nas Avaliações de Imóveis Urbanos”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [89] Pindyck R.S.; Rubinfeld, D.L. – “Econometric Models and Economic Forecasts”, 4ª ed., McGraw-Hill, New York, 1998.
- [90] Weigend A.S.; Gershenfeld, N.A. – “Time Series Prediction: Forecasting the Future and Understanding the Past”, Addison Wesley, Reading, 1994.