

Conceito Literal

Avaliação – início do significado literal da palavra

Há milênios atrás, chineses e gregos já criavam critérios para selecionar indivíduos para assumir determinados trabalhos (Dias, 2002). Na China, em 360 a.C devido a este sistema de exames, todos os cidadãos tinham a possibilidade de alcançar cargos de prestígio e poder.

Luckesi (1995) aponta que “avaliação como sinônimo de provas e exames” é herança desde 1599, trazida para o Brasil pelos jesuítas, uma vez que enfatizava a memorização e dava especial importância à retórica e à redação, assim como à leitura dos clássicos e à arte cênica.

Haydt (1988) considera que a avaliação da aprendizagem apresenta três funções básicas: diagnosticar (investigar), controlar (acompanhar) e classificar (valorar). Pautadas a elas, existem três modalidades de avaliação: diagnóstica, formativa e somativa.

Opinião – início do significado literal da palavra

Na Filosofia de Parmênides, opinião (doxa, do grego δόξα, doxa, « opinião », « conjectura ») é a ideia confusa acerca da realidade e que se opõe ao conhecimento tido como verdadeiro. (Speculum - Vocabulário da Filosofia: opinião).

A opinião pública é criada a partir do agrupamento das interpretações dos receptores. Num sentido mais amplo, a opinião está ligada à crença na qual o indivíduo se baseia para criar conclusões e pontos de vista.

Conceito Técnico

Avaliação – valoração de bens imóveis.

Enfoque técnico – ABNT / NBR (A Associação Brasileira de Normas Técnicas é o órgão responsável pela normalização técnica no Brasil, fornecendo insumos ao desenvolvimento tecnológico brasileiro).

As atribuições mencionadas pela Lei Federal 5.194/66, no rol de alienas do artigo 7º prevê na alínea c, de forma genérica, atribuição para a realização de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica, que devem ser interpretadas em conjunto com o que prevê o artigo 1º da mesma Lei, ao dispor que 'as profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos: item “c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos”.

- **Avaliações / edificações.**

(valorar) – Conceito literal

Opinião – valoração de bens imóveis.

Enfoque técnico – COFECI / RESOLUÇÃO (O Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, não tem prerrogativas e nem atende pressupostos básicos sobre o tema, pois que uma opinião não tem fundamentos técnicos para fornecer insumos ao desenvolvimento tecnológico brasileiro).

Quanto a definição de valor comercial de bens imóveis por “opinião” de corretor de imóveis, o que é previsto no art. 3º da Lei nº 6.530/78, que lhe atribui a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

- **Opinião / comercialização imobiliária.**

(crença) – Conceito literal

História das profissões de construção e de atravessadores

- Engenharia

- Constroem edificações / produtos elaboradas pelo valoradores.
https://www.imovel.eng.br/_files/ugd/83af9e_728ecd84832b493cb60f3f6b0b72ebb0.pdf

- Corretores de Imóveis

- Comercializam / atravessadores dos produtos elaborados pelos valoradores.
https://www.imovel.eng.br/_files/ugd/83af9e_2d6e92145ce04c05ac40897fc56e90ff.pdf

História das atividades de avaliações e de opiniões

- Engenharia de avaliações (edificações / produtos elaboradas pelo valoradores)

- Deixam de ser leigos na técnica da atividade após o mínimo de 5 (cinco) anos básicos e cursos específicos para exercer a atividade.
https://www.imovel.eng.br/_files/ugd/83af9e_5c4c28d895cd489a8f904d1784c18478.pdf

- Corretores de Imóveis (comercializam / atravessadores dos produtos dos valoradores)

- Nunca deixam de ser leigos, visto que a profissão de atravessador pode ser exercida por qualquer ser humano sem qualquer conhecimento técnico para o exercício da atividade, tal como para um cozeiro, tanto é que o proprietário de um imóvel pode, legalmente, comercializar o seu imóvel, e agora os próprios construtores também praticam essa prerrogativa.
https://www.imovel.eng.br/_files/ugd/83af9e_59419c47ebe3443e8dc562f501139bed.pdf

História jurídica das atividades de avaliações e opiniões.

- Engenharia de avaliações (versus) Atravessadores de opiniões.

✚ ESCLARECIMENTOS: ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL NA ÁREA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
https://www.imovel.eng.br/_files/ugd/83af9e_6b75361a7ff842478a6395dab94b2ed3.pdf

- Com a devida vênia do respeitável julgado do STF (ARE 70.847 AgRg/DF) com relação a Resolução 957/2006 do COFECI, já revogada, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar” (PTAM), da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação (LAUDO) nos termos da Lei n. 5.194/66.

“Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.”

Essa decisão do STF, que apenas não atendeu ação do sistema CONFEA/CREA em conjunto com o IBAPE, na qual se pretendia a anulação da Resolução 957/2006, já revogada, que autorizava a elaboração de PARECER por corretor de imóveis, deu início ao cadastramento dos atravessadores na relação de peritos do poder Judiciário.

Esse fato abriu o mercado de avaliação de bens imóveis para leigos emitirem “opinião” sobre o valor desses bens, tais como: Municipal (IPTU, ITR), Estadual (ITBI), Cartórios(REGISTRO) e outros menos importantes (INVENTÁRIOS, PATROMONIAL), exceto para o setor Federal e agentes financeiros com recursos federais em razão das leis que exigem o enquadramento nas Normas da ABNT, as quais não incluem os atravessadores como avaliadores, tendo em vista que não emitem LAUDO DE AVALIAÇÃO, mas somente PARECER DE OPINIÃO.

Esse PTAM não tem qualquer base científica e nem conhecimento técnico para definir padrões de acabamento e estado de conservação (vícios ocultos) e outras variáveis inerentes com fundamentos técnicos que possam fornecer insumos ao desenvolvimento tecnológico brasileiro, exigência “sine qua nom” para enquadramento nas Normas da ABNT.

Assim podemos concluir, que gestores de alguns órgãos públicos e magistrados que são rigorosamente exigidos para serem profissionais da mais alta qualificação por serem responsáveis por decisões de lidima justiça, quando aceitam “Ptam” nos seus processos, optam por FUNDAMENTAR suas decisões ou sentenças com base nesses PARECERES DE OPINIÃO, sem qualquer fundamento técnico científico e isento de subjetividade, emitidos por profissionais sem a devida qualificação profissional para exercer a atividade de engenharia de avaliações conforme exigências das Leis e das Normas da ABNT.

➤ A seguir alguns casos de decisões do poder Judiciário em várias UFs (link de sites oficiais) contrárias a opção por PARECERES DE OPINIÃO, por atravessadores que praticam o CONFLITO DE INTERESSE:

- 01- ACORDAM, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo,
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_ff387ea09cb1449d891a151a992bbbc3.pdf
- 02- DECISÃO JUDICIAL FINAL SOBRE A RESOLUÇÃO DO COFECI – CORRETOR AVALIADOR PERITO
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_f84dff36f118449a9bd57d9cbfd7e38f.pdf
- 03- STF: A G .REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 708.474
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_6c2f621094ab4963a74b86cc50137754.pdf
- 04- AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_331e9c6e91bc4e35b72243e9de1ab5a9.pdf
- 05- WWW.PERICIAS.COM.BR - JURISPRUDÊNCIA - nulidades - perícia judicial
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_f3eb182a10974075ba7e120f99eb1a0e.pdf
- 06- Comentado: REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009
https://fbb8ece2-152a-4725-9747-2f7f903ca3e4.filesusr.com/ugd/83af9e_dd0b8703c0b5466f81338abf7e062bab.docx?dn=05-Coment%C3%A1rios%20NT%20Teori%20Zavascki%20engenheiro-x-corretor.docx
- 07- Processo 2ª Instância TJMG
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_899811093cfe464c985adf4cf706cbec.pdf
- 08- Processo 2ª Instância TJSC
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_e4cd332afa6a48db9441330d78b1cb47.pdf
- 09- Código Civil (LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002) com vídeo sobre Vício Oculto
https://www.imovel.eng.br/files/ugd/83af9e_3a6dc17ae91c45bb96084698893350a6.pdf

➤ **VIDEOS ABNT – Interpretação do Secretário do CE002 – NBR 14.653 Parte 01 / 2019**
Engenheiro Civil Sérgio Antão

1. **Vistoria – Profissional habilitado**
<https://www.youtube.com/watch?v=WQ1jLPpMFk0>
2. **Vistoria – Empresas de médio e grande porte**
https://www.youtube.com/watch?v=VkJD_JTc90Ss
3. **Vistoria – Deve ser efetuado por profissional da Engenharia de Avaliações – Corretor NÃO PODE**
<https://www.youtube.com/watch?v=m1IYW6Wd0Cc>
4. **Vistoria – Método comparativo.**
<https://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvI>