

POR QUE A AVALIAÇÃO DE BENS DEVE SER ELABORADA POR ENGENHEIRO?

Conheça as razões e fundamentos legais sobre o tema



Luciano Ventura
Engenheiro Civil

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias, presidente do IBAPE-PR Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE Nacional Nível AAA.



Luiz Fernando de Mello
Engenheiro Civil

Engenheiro Civil e Advogado, autor de diversos livros entre eles Imóveis, Competências para Avaliações, São Paulo: Leud, 2019.

A Avaliação de Bens, bem como de seus frutos e direitos é conhecida como sendo “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” (ABNT NBR 14653-1:2019).

Já a Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens pelos engenheiros.

Trabalho científico com amparo nas normas técnicas da ABNT e na Lei nº 5.194/66, que rege as profissões de engenheiro e agrônomo, sem esquecer dos arquitetos, originalmente previstos nesta lei, atualmente com uma lei própria.

Na referida norma de avaliações que trata sobre este assunto está claramente identificado que 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.

Conforme doutrina do renomado Nelson Nery Júnior: “a função de

avaliar imóveis é prerrogativa de engenheiro civil e agrônomo, (...) a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios, bem como conhecimentos acerca de fundações, estruturas e coberturas de imóveis. (...) Todas essas técnicas são específicas do conhecimento científico do profissional superior formado em engenharia.”¹

Esse também se resume no posicionamento da doutrina de Araken de Assis e diversos outros juristas.²

Conhecimentos especializados

Por se constituir em trabalho que depende de conhecimentos técnico-científicos especializados, não existe a mínima possibilidade da avaliação de um bem ser elaborada por um profissional que não conheça profundamente como são as características construtivas dos imóveis, qual a diferença de custo entre determinados processos de produção de um imóvel, bem como identificar eventuais vícios construtivos, índices de contaminação ambiental nos imóveis, verificação do atendimento à norma de desempenho, entre uma infinidade de outras características

não perceptíveis por leigos ou aventureiros, que queiram realizar este tipo de trabalho.

As variações de valores 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.

Engenheiros que atuam neste segmento precisam estar constantemente atualizados com relação aos diversos tipos de variações que afetam diretamente os valores dos bens, como fatores micro e macroeconômicos, inovações científicas e tecnológicas, alterações nas legislações, atualizações nas normas técnicas, entre diversos outros pontos, a fim de conseguirem fundamentar os seus trabalhos técnicos, que são apresentados na forma de “Laudo de Avaliação e/ou Parecer”.

É necessário um profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre: regressões lineares, custos, estatística e engenharia econômica, visto que a avaliação de bens é realizada pelos seguintes métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo e Método da Renda, bem como orçamentos construtivos e de patologias que influenciem o valor do imóvel.

Trabalho isento

Por ser pautado em metodologia científica, em que o profissional não pode ter qualquer tipo de relação ou interesse com o bem avaliado, o laudo de avaliação elaborado por um engenheiro tem como premissa básica ser um trabalho totalmente isento, de modo a atender todos os tipos de demandas judiciais, servindo também, por exemplo, para certificar instituições financeiras do



valor do imóvel em todos os tipos de financiamentos, ação judicial, alienação fiduciária, garantia e penhora ou hipoteca de terreno e benfeitorias de uso residencial, comercial ou industrial. O documento também é exigido pelo poder público em casos de desapropriações, servidões ou para determinar o valor de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ou o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos (ITBI) a eles relativos.

O Banco Central na Resolução nº 4.271, que trata de critérios de concessão de financiamento imobiliário e, em seu artigo 1º, determina que “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.” Neste caso, fica claro que um trabalho de avaliação não pode ser elaborado por alguém atue na área de crédito dos bancos, ou por um corretor de imóveis, que é parte interessada nas transações imobiliárias.³

Quem comercializa um imóvel não pode ser o mesmo que avalia o patrimônio em questão, exatamente por ser parte interessada na transação

comercial, o que pode influenciar ou desacreditar o resultado apresentado para uma avaliação. Sendo assim, corretores não estão habilitados, nem capacitados, para atuar na engenharia de avaliações, o que parece óbvio a começar pela nomenclatura da atividade.

Diversas decisões judiciais, inclusive, desabilitam os corretores da avaliação imobiliária, seja por ausência de qualificação, por não realizar o trabalho à luz dos predicados da legislação ou por reconhecer que a atividade demanda conhecimento técnico e, por isso, é atribuição pertencente aos engenheiros.⁴

Laudo de Avaliação X PTAM

O Cofeci, através das resoluções 1066/07, extrapolando o texto legal, já que o artigo 3º da Lei 6530/78 não prevê a atividade de avaliação aos corretores, instituiu de forma ilegal e/ou inconstitucional o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercado-lógica) para a avaliação de imóveis como atividade do corretor de imóveis. Como é cediço e decidido pelo Egrégio STJ as resoluções devem ser apenas explicativas e complementares à lei, não se prestando a criação.⁵

Porquanto, em face de a ilegalidade

1. In mello, Luiz Fernando, imóveis- competências para avaliações, ed. Leud, pg. 15; 23/29.
2. Mello, op. Citada.

3. Neto, Francisco Maia (corretor) apud Mello, op. Cit, pgs. 15; 25 e 147

4. Mello, Luiz Fernando de, op. Cit. Pg. 73/84

5. Mello, op. Cit. Pg. 129 (STJ) -REsp 1723159 – Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO - Pub.- 17/12/2018)



de e inconstitucionalidade do termo PTAM se constituindo em trabalho em desacordo com as Normas Técnicas.

Ademais, o termo parecer se encontra previsto no artigo 7º “c” e 13 da Lei 5194/66, havendo conflito com a competência dos profissionais registrados no CREA.

Importante destacar que os referidos artigos foram regulamentados pelas resoluções 218 e 345/90 e não extrapolaram a lei, conforme foi recepcionado pelos entendimentos jurisprudenciais do Egrégio STJ.⁶

Antigamente existia nas normas de avaliações o termo Parecer Técnico, entretanto, ele foi excluído nas atuais revisões normativas, justamente para evitar que sejam feitas avaliações, podendo ocorrer casos em que o trabalho poderia ser realizado sem a devida fundamentação técnica, sendo que na comissão de estudos que revisou a norma técnica de avaliações – na qual o autor deste artigo foi um dos membros – entendeu-se melhor denominar a forma de apresentação dos trabalhos apenas como “Laudo de Avaliação” segundo os critérios estabelecidos na norma ou é outro tipo de trabalho, sem enquadramento na norma de avaliações de bens, embora o artigo 7º alínea “c” e 13 da lei 5194/66 preveja o termo parecer e na justiça é denominado o trabalho realizado pelos assistentes técnicos.

O PTAM, em tese, é elaborado por corretores, que não têm o devido preparo e conhecimento técnico,

além de não possuírem habilitação e capacitação necessária para elaborar um laudo de avaliação e os pareceres técnicos judiciais.

O PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), que na verdade denominado de “opinião sobre uma comercialização”, como comprovado, foi instituído de forma ilegal, já que sua criação foi através de resolução que alterou o texto da lei como anteriormente comprovado, que pode ser pautado em critérios meramente opinativos, antagonicamente laudo de avaliação elaborado por profissional registrado no Crea devidamente habilitado para o mister, se constituindo nesse ponto a maior distinção com o denominado PTAM.

Destaca-se que na resolução do PTAM, além de ilegal, a forma como consta o texto: “opinião sobre uma comercialização”, não pode ser confundida com a “opinião sobre o valor de um bem”, com posterior emissão de um parecer, que são coisas totalmente distintas.

Não é por demais que a atual jurisprudência do egrégio STJ entendeu ser nula a avaliação realizada por profissionais não registrados no Crea, dentre eles os corretores de imóveis, verbis:

Superior Tribunal de justiça

1. É nula perícia realizada por profissional inabilitado, exigindo-se nas ações de desapropriação a atuação de prova pericial realizada por ENGENHEIRO HABILITADO. (...)

3. Nulidade absoluta da prova e do processo por ela contaminado, sendo insanável por decurso de tempo, por assentimento das partes ou pela indução do Juízo a erro. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.” (STJ - REsp 1127949/SP, rel^a. Min^a. Eliana Calmon, Segunda Turma, j. 03/11/2009, DJe 17/11/2009.⁷

Vide: (STJ - REsp 924.105/ES, Rel. Min. LUIZ FUX, DJe 19.02.09).

No conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, o engenheiro avaliador analisa as condições físicas da edificação e todos os itens que interferem na habitabilidade e na segurança das construções, algo que com todo respeito um corretor não tem capacidade de identificar.

Na avaliação técnica não basta uma opinião de valor, sendo necessária a fundamentação e apresentação dos resultados, o que implica no uso de diversas técnicas como, estatística, engenharia econômica, engenharia de custos, necessidade do conhecimento das diferenças entre os padrões e técnicas construtivas, estados de conservação, manutenção, funcionalidade, solidez, estabilidade do imóvel, durabilidade, conforto térmico e acústico e demais itens que interferem diretamente na habitabilidade, estabilidade e solidez.

As avaliações devem estar amparadas em critérios técnicos a fim de definir o grau de fundamentação e de precisão. Os laudos devem ser passíveis de verificação, auditáveis

e os cálculos precisam estar descritos de forma clara e em consonância com as recomendações das normas técnicas, em especial a Norma ABNT NBR 14653.

O CONMETRO que é o Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial, em sua Resolução CONMETRO/Nº 07/92, publicada no D.O.U. de 27/08/92 - Seção 1 - página 11728, a ABNT se compromete a atender aos interesses da sociedade brasileira nos trabalhos de elaboração ou revisão de normas brasileiras, o que caracteriza essa importância da ABNT frente aos interesses da sociedade.

No mesmo sentido, destaca-se a importância do Confea, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, e do Crea, autarquia responsável pela fiscalização do exercício das profissões, possuindo também a missão de defender a sociedade da prática ilegal das atividades abrangidas pelo sistema Confea/Crea.

Na busca do valor de um imóvel, faz-se necessária a elaboração da avaliação do imóvel, para isso não basta “opinar”. A avaliação deve fundamentar, de forma a convencer o solicitante do serviço, quer seja uma pessoa física, empresa, órgão público ou nas perícias judiciais, no ponto que necessita embasar o magistrado e as partes sobre o valor calculado mais próximo da realidade.

A Lei nº 5.194/66 define claramente as atribuições profissionais do Engenheiro (art.7º, “c”) nas avaliações, vistorias, perícias, pareceres,

bem como no art. “13” que laudos e demais trabalhos, públicos ou particulares, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Conclusão

Restou amplamente comprovado por doutrina, legislações e a jurisprudência atuais que o engenheiro se constitui no único profissional habilitado para emissão de laudo e pareceres técnicos de avaliações e perícias de móveis e imóveis e que o corretor somente pode emitir opinião sobre comercializações.

Da mesma sorte que o corretor de imóveis pode apenas opinar sobre a comercialização e sobre compra e venda, em face de o artigo 3º da Lei que rege a referida profissão, de outra banda, não pode avaliar o imóvel de forma cabal e se enveredar por tentar constatar a solidez das fundações, atestar a segurança da habitabilidade da edificação, as patologias, funcionalidade da planta, dentre outros, que se relacionam e interferem diretamente no valor do bem a ser apurado.

Tal impedimento se infere justamente por adentrar em matéria da qual não possui habilitação e capacidade técnica, quiçá, cursou essa grade em curso superior com fiscalização do MEC, se constituindo atribuição exclusiva do Engenheiro, conforme previsão legal dos artigos 7 “c”; 13 e 27 “f” da Lei 5194/66, com amparo no artigo 5º XIII da CF/88.

Ainda que assim o fosse, ad argumentandum tantum, na hipótese de o entendimento de que o corretor de imóveis pudesse avaliar os imóveis urbanos, situação que, frise-se, não se encontra prevista em lei, haveria incompatibilidade com sua profissão, vez que como descrito no artigo

3º da Lei 6530/78, sua função principal se relaciona com a intermediação de venda, tendo interesse diretamente que a negociação se faça no valor maior, o que em tese lhe retira a isenção e imparcialidade no suposto mister, situação endossada pelas doutrinas transcritas no corpo desse trabalho.⁸

É comum os corretores atuarem na venda de imóveis e serem por vezes proprietários de lotes e imóveis na região em que em tese iriam opinar, direcionando para a ausência de imparcialidade, além de a hipótese de atentar contra o código de ética profissional, qual seja, atuar em ambas as funções (venda e avaliação), com real isenção e imparcialidade.

Finalizando, os autores esperam que nos julgamentos futuros pelos veneráveis togados sejam observados pelos exegetas todas as doutrinas, legislações e jurisprudências de forma coerente e respeitando os princípios da legalidade, especialidade e todos os demais pontos comentados no corpo desse estudo, para que a aplicação da lei se concretize da forma mais justa e em consonância com o texto da lei.

Referências Bibliográficas:

- ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais
 MELLO, LUIZ FERNANDO DE, COMPETÊNCIAS PARA AVALIAÇÕES, SÃO PAULO: LEUD, 2019
 Banco Central - Resolução nº 4.271
 CONSELHO NACIONAL DE METROLOGIA, NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL – CONMETRO- Resolução CONMETRO/Nº 07/92, publicado no D.O.U. de 27/ 08 /92 - Seção 1 - página 11728
 Confea em defesa dos engenheiros de avaliações e perícias - <http://www.confea.org.br/confea-em-defesa-dos-engenheiros-de-avaliacoes-e-pericias>
 Ofício CAU-SP 385/2019, de setembro de 2019 <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/uploads/2013/06/atribuicoes-avaliacao-de-imoveis.pdf>
<http://www.precisao.eng.br/artigos/polemica.html>
<http://fbaldez.com.br/a-batalha-entre-engenheiros-e-corretores/trackback/>
<http://www.ctageo.com.br/jurisprudencia.html>
<http://www.ibapepr.org.br/jurisprudencias/>

6. Mello, op. Cit. Pg. 38
 7. Mello, op. Cit

8. MAIA NETO, Francisco. Perícias judiciais de engenharia. 3. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000, p. 174