

Manual de Fiscalização de Engenharia de Avaliações



CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná





**MANUAL DE FISCALIZAÇÃO
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

CURITIBA / 2013



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO. **07**

1.OBJETIVOS DA FISCALIZAÇÃO NA ÁREA DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 09

1.1 Considerações Iniciais: **10**

1.2 Norma Brasileira de Avaliações de Bens: 14653 da ABNT. **10**

1.3 Exercício da Engenharia de Avaliações. **12**

1.4 Fiscalização da atividade. **13**

2.FUNDAMENTAÇÃO LEGAL. 19

2.1 Principais artigos da Lei Federal nº 5.194/66. **20**

2.2 Principais artigos da Lei Federal nº 6.496/77. **24**

3. ARRAZADO SOBRE A EXCLUSIVIDADE DOS PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA NO EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS. 27

4.PARÂMETROS E PROCEDIMENTOS PARA A FISCALIZAÇÃO. 39

5.DEFINIÇÕES DA RESOLUÇÃO N.º 345/1990 DO CONFEA. 43



INTRODUÇÃO

Pretende-se, com a publicação do Manual de Fiscalização de Engenharia de Avaliações, coibir e também alertar os leigos que estão desenvolvendo trabalhos de competência privativa dos profissionais do sistema CREA/ CONFEA, divulgando as prerrogativas do engenheiro dispostas na LEI Nº 5.194, de 24 DE DEZEMBRO DE 1966, em especial as descritas no artigo 7º, alínea c, que trata dos serviços de avaliações perícias e vistorias, que são materializados através dos laudos e pareceres técnicos.

Nessa sintonia e embasado na norma de engenharia de avaliações vigente, também serão atendidos dispositivos da lei que dispõe sobre a proteção do consumidor, cujo escopo, se voltado para situação em apreço, recomenda que os trabalhos de engenharia sejam confeccionados segundo as normas aplicáveis.

Além dessas prescrições legais, esse regramento irá resgatar um parâmetro ético de suma importância para a sociedade, que determina que o profissional que comercializa um bem não deve ser o mesmo que o avalia.

E nesse ponto há a necessidade de se diferenciar uma mera opinião de mercado, proferida por leigos, baseada em conceitos estritamente empíricos, de um trabalho de engenharia fundamentado em tratamentos matemáticos e estatísticos, alicerçados na Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Dessa forma, acreditando ter suprimido uma lacuna existente, espera-se que a contribuição realizada pela Comissão de Engenharia de Avaliações, Vistorias e Perícias possa refletir junto à sociedade de forma a tornar as relações comerciais e de serviços entre as partes mais justa, mais técnica e mais harmônica.

1.

OBJETIVOS DA FISCALIZAÇÃO NA ÁREA DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

1.1 Considerações Iniciais:

- As mudanças nas relações jurídico-comerciais, que tiveram origem com a implantação da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências, instituiu como prática abusiva a inserção no mercado de consumo de quaisquer produtos ou serviços que estejam em desacordo com as normas preconizadas pelos órgãos competentes.
- Atualmente, a Norma Brasileira de Avaliações de Bens (NBR 14.653) norteia todo o processo avaliatório de imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, recursos naturais e ambientais e patrimônios históricos.
- A NBR 14.653-1 (parte 1), que estabelece procedimentos gerais, explícita, com base nas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA, que são atribuições exclusivas dos engenheiros em suas diversas modalidades, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia – CREA, **as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos.**

1.2 Norma Brasileira de Avaliações de Bens: 14653 da ABNT

Sobre a ABNT:

- A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – É o órgão responsável pela normalização técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.
- As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos

Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Sobre a NBR 14.653:

A NBR 14.653 fixa 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 e pareceres técnicos de avaliação.

Subdivisão 14.653:

A NBR 14.653 - sob o título geral AVALIAÇÕES DE BENS – possui a seguinte subdivisão:

NOMENCLATURA	PARTE	AVALIAÇÕES DE BENS (DISCRIMINAÇÃO)
NBR 14653-1	1	Procedimentos Gerais.
NBR 14653-2	2	Imóveis Urbanos.
NBR 14653-3	3	Imóveis Rurais.
NBR 14653-4	4	Empreendimentos.
NBR 14653-5	5	Máquinas Equipamentos, Instalações e bens Industriais em Geral.
NBR 14653-6	6	Recursos Naturais e Ambientais
NBR 14653-7	7	Patrimônios Históricos.

Definições segundo a NBR 14653:

- **Engenharia de avaliações:** “Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.”
- **Laudo de avaliação:** “Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653 para avaliar o bem.”
- **Engenheiro de Avaliações:** “Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.”

• **Parecer Técnico:** “Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade”.

- **PERÍCIA** – “Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.”
- **VISTORIA** – “Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.”

1.3 Exercício da Engenharia de Avaliações:

- O exercício da engenharia de avaliações compete ao profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, e que esteja devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.

1.4 Fiscalização da atividade:

- De acordo com a Decisão Plenária PL-3238/2003 do CONFEA: “O OBJETO do arbitramento, avaliação, perícia e vistoria, independentemente de sua localização, é que definirá qual o profissional legalmente habilitado pela sua execução, observando-se suas competências, nos termos da legislação vigente”.
- Assim, a fiscalização da atividade de engenharia de avaliações é de interesse de todas as Câmaras Especializadas do Conselho.

1.5 Objetivo:

- A fiscalização da Engenharia de Avaliações tem como escopo garantir à sociedade a prestação de serviços técnicos por profissionais habilitados e qualificados, de forma que as avaliações desenvolvidas sejam praticadas por engenheiros de avaliações, conforme os normativos vigentes e o Código de Defesa do Consumidor.

Os artigos do Código de Defesa do Consumidor de maior relevância são os artigos 2º, 3º, 12, 39, 50, 55 e 66:

“**Art. 2º** Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

(...)

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

- I - sua apresentação;
- II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;
- III - a época em que foi colocado em circulação.

§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.

§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

- I - que não colocou o produto no mercado;
- II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

(...)

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais;

(Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. (Incluído pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

XI - Dispositivo incluído pela MPV nº 1.890-67, de 22.10.1999, transformado em inciso XIII, quando da conversão na Lei nº 9.870, de 23.11.1999

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. (Incluído pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. (Incluído pela Lei nº 9.870, de 23.11.1999)

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

(...)

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações.

(...)

Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias.

§ 2º (Vetado).

§ 3º Os órgãos federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais com atribuições para fiscalizar e controlar o mercado de consumo manterão comissões permanentes para elaboração, revisão e atualização das normas referidas no § 1º, sendo obrigatória a participação dos consumidores e fornecedores.

§ 4º Os órgãos oficiais poderão expedir notificações aos fornecedores para que, sob pena de desobediência, prestem informações sobre questões de interesse do consumidor, resguardado o segredo industrial.

Art. 56. As infrações das normas de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, às seguintes sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal e das definidas em normas específicas:

- I** - multa;
- II** - apreensão do produto;
- III** - inutilização do produto;
- IV** - cassação do registro do produto junto ao órgão competente;
- V** - proibição de fabricação do produto;
- VI** - suspensão de fornecimento de produtos ou serviço;

- VII - suspensão temporária de atividade;
- VIII - revogação de concessão ou permissão de uso;
- IX - cassação de licença do estabelecimento ou de atividade;
- X - interdição, total ou parcial, de estabelecimento, de obra ou de atividade;
- XI - intervenção administrativa;
- XII - imposição de contrapropaganda.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa, no âmbito de sua atribuição, podendo ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar, antecedente ou incidente de procedimento administrativo.

(...)”

2.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.
- Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a Anotação de Responsabilidade Técnica na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e Agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional, e dá outras providências.
- Artigos 2º, 3º, 12º, 39º, 50º, 55º e 66º da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

2.1 Principais artigos da Lei Federal nº 5.194/66

Art. 1º - As profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:

- a) aproveitamento e utilização de recursos naturais;
- b) meios de locomoção e comunicações;
- c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;
- d) instalações e meios de acesso a costas, cursos, e massas de água e extensões terrestres;
- e) desenvolvimento industrial e agropecuário.

(...)

Art. 6º - Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo:

- a) a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, reservados aos profissionais de que trata esta Lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;
- b) o profissional que se incumbir de atividades estranhas às atribuições discriminadas em seu registro;
- c) o profissional que emprestar seu nome a pessoas, firmas, organizações ou empresas executoras de obras e serviços sem sua real participação nos trabalhos delas;
- d) o profissional que, suspenso de seu exercício, continue em atividade;
- e) a firma, organização ou sociedade que, na qualidade de pessoa jurídica, exercer atribuições reservadas aos profissionais da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia, com infringência do disposto no parágrafo único do Art. 8º desta Lei.

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

- a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas e de economia mista e privada;
- b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;
- c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;
- d) ensino, pesquisa, experimentação e ensaios;
- e) fiscalização de obras e serviços técnicos;
- f) direção de obras e serviços técnicos;
- g) execução de obras e serviços técnicos;
- h) produção técnica especializada, industrial ou agropecuária.

Parágrafo único - Os engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomos poderão exercer qualquer outra atividade que, por sua natureza, se inclua no âmbito de suas profissões.

(...)

Art. 13 - Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, 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.

Art. 14 - Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no Art. 56.

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.

(...)

Art. 46 - São atribuições das Câmaras Especializadas:

- a) julgar os casos de infração da presente Lei, no âmbito de sua competência profissional específica;
- b) julgar as infrações do Código de Ética;
- c) aplicar as penalidades e multas previstas;
- d) apreciar e julgar os pedidos de registro de profissionais, das firmas,

das entidades de direito público, das entidades de classe e das escolas ou faculdades na Região;

e) elaborar as normas para a fiscalização das respectivas especializações profissionais;

f) opinar sobre os assuntos de interesse comum de duas ou mais especializações profissionais, encaminhando-os ao Conselho Regional.

Art. 55 - Os profissionais habilitados na forma estabelecida nesta Lei só poderão exercer a profissão após o registro no Conselho Regional sob cuja jurisdição se achar o local de sua atividade.

(...)

Art. 58 - Se o profissional, firma ou organização, registrado em qualquer Conselho Regional, exercer atividade em outra Região, ficará obrigado a visar, nela, o seu registro.

(...)

Art. 71 - As penalidades aplicáveis por infração da presente Lei são as seguintes, de acordo com a gravidade da falta:

- a) advertência reservada;
- b) censura pública;
- c) multa;
- d) suspensão temporária do exercício profissional;
- e) cancelamento definitivo do registro.

Parágrafo único - As penalidades para cada grupo profissional serão impostas pelas respectivas Câmaras Especializadas ou, na falta destas, pelos Conselhos Regionais.

Art. 72 - As penas de advertência reservada e de censura pública

são aplicáveis aos profissionais que deixarem de cumprir disposições do Código de Ética, tendo em vista a gravidade da falta e os casos de reincidência, a critério das respectivas Câmaras Especializadas.

Art. 73 - As multas são estipuladas em função do maior valor de referência fixada pelo Poder Executivo e terão os seguintes valores, desprezadas as frações de um cruzeiro:

a) de um a três décimos do valor de referência, aos infratores dos arts. 17 e 58 e das disposições para as quais não haja indicação expressa de penalidade;

b) de três a seis décimos do valor de referência, às pessoas físicas, por infração da alínea “b” do Art. 6º, dos arts. 13, 14 e 55 ou do parágrafo único do Art. 64;

c) de meio a um valor de referência, às pessoas jurídicas, por infração dos arts. 13, 14, 59 e 60 e parágrafo único do Art. 64;

d) de meio a um valor de referência, às pessoas físicas, por infração das alíneas “a”, “c” e “d” do Art. 6º;

e) de meio a três valores de referência, às pessoas jurídicas, por infração do Art. 6º (1).

Parágrafo único - As multas referidas neste artigo serão aplicadas em dobro nos casos de reincidência.

(...)”

2.2 Principais artigos da Lei Federal nº 6.496/77

“Art. 1º - Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à “Anotação de Responsabilidade Técnica” (ART).

Art. 2º - A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

§ 1º - A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 2º - O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART “ad referendum” do Ministro do Trabalho.

Art. 3º - A falta da ART sujeitará o profissional ou a empresa à multa prevista na alínea “a” do Art. 73 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e demais cominações legais.”

3.

**ARRAZOADO SOBRE A EXCLUSIVIDADE DOS
PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA NO EXERCÍCIO
DAS ATIVIDADES DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS.**

A comissão de Estudos, que revisou a parte 2 da Norma de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT NBR 14.653, estabeleceu que as avaliações têm os seguintes princípios:

- Formação técnica

O exercício da atividade de avaliação de imóveis exige uma formação técnica que é incompatível com aquela que dispõe o corretor de imóveis.

A Lei nº 6.530/78, em seu artigo 3º, dispõe que: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

E conclui, em seguida:

Parece-nos lógico que dentro da competência para “opinar quanto à comercialização imobiliária” se insere a de avaliar o valor do imóvel, o que faz do corretor profissional competente para o ato.

Nessa conclusão há um grande equívoco de competência profissional.

É certo que os corretores estão na linha de frente do mercado de transações e de locações e, por força da habitualidade, estão familiarizados aos preços praticados e mesmo com o rol de informações históricas e perspectivas diretas nas suas áreas de atuação.

Associado à habitualidade, há a natural intuição que o leva à escolha dessa atividade para o exercício profissional. Mas não saberá distinguir, além de uma apreciação leiga, tecnicamente irresponsável, características intrínsecas do bem a transacionar, quanto às técnicas construtivas e até aspectos patológicos de uma edificação, sua interação com o solo e

respectivo grau de compromisso ao uso que possam ser aferidas para emprestar ou reduzir valor a um bem.

Ademais, insere-se uma forte questão ética: a sua conduta de conciliar interesses, que resultam no próprio ganho (comissões recebidas), o faz parte interessada no processo transacional. O projeto constitui-se em uma reivindicação amoral.

O valor ‘mercadológico’ de um imóvel apresenta componentes que devem e podem ser identificados não somente para o discernimento das partes transacionais, mas, principalmente, para conduzir uma decisão judiciosa.

Neste campo, de fato, os corretores não estão capacitados.

Estes poderão até dizer que preços estão sendo praticados, mas não saberão o “porque”, o “como” e em quais limites seriam tolerados, considerando a generalidade e a especificidade de cada bem em exame.

Esta capacitação profissional somente é encontrada nos profissionais graduados em engenharia e agronomia, que têm em sua formação e visão conhecimentos pertinentes a precificação de materiais e das habitações, ao estágio tecnológico das construções, aos custos, à formação antropológica de aglomerados urbanos e de atividades produtivas rurais ou industriais, não sendo argumento para alegação de “não estar explícito na Lei”.

O questionamento a respeito da competência tendo em vista especialmente o disposto no art. 7º, alínea “c”, da Lei nº 5.194/66, que dispõe serem atividades e atribuições de engenheiros, arquitetos e agrônomos: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”, serve tão somente como um pretexto para incutir dúvidas onde elas inexistem, alegando-se: “as dúvidas acerca

da matéria geram insegurança jurídica, tanto para os consumidores quanto para os trabalhadores do setor – corretores, engenheiros e arquitetos”.

Isto, para consumidores, engenheiros, arquitetos e agrônomos, é inverídico.

De fato, com base no disposto na Lei 5.194, defende-se a tese de que a competência para a avaliação do valor do imóvel é atribuição de engenheiros, arquitetos e agrônomos, e não dos corretores de imóveis.

Raciocínio análogo é aplicável também para outras categorias de bens como máquinas, instalações e equipamentos elétricos e mecânicos cujas avaliações de mercado demandam formação, habilitação e capacitação nas áreas das engenharias elétrica e mecânica.

Conforme já está demonstrado pela legislação disponível, não há respaldo ao argumento para alegação de “não estar explícito na Lei”. Reitera-se, como elencado a seguir:

a) A legislação brasileira (Código de Defesa do Consumidor) impõe aos fornecedores de produtos e prestadores de serviços técnicos o respeito às normas técnicas oficiais.

b) No caso das avaliações a norma a ser respeitada é a NBR 14.653 Avaliações de Bens, cuja parte 2 – NBR 14.653-2 – é dedicada a “Imóveis Urbanos” e a parte 3 – NBR 14.653-3 – é dedicada a “Imóveis Rurais”.

c) A definição de avaliação contida na parte 1 – Procedimentos Gerais é:

“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, e ou determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

Entende-se por engenheiro de avaliações ao profissional do sistema CONFEA/CREA – engenheiro e agrônomo.

d) O mesmo documento define o profissional capacitado a realizar avaliações como:

“Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no CREA.”

e) São diversas as razões que levaram o texto a contemplar tais definições. Entre outros, destacam-se aspectos específicos contidos nos requisitos e nas diversas metodologias normalizadas.

f) Visando dar maior objetividade a este documento serão a seguir abordados os principais aspectos prescritos na NBR 14.653-2 Imóveis Urbanos:

f.1) Vistoria: Mencionado anteriormente, porém neste tópico a norma impõe ao profissional que sejam observados os requisitos sinteticamente expostos abaixo e que estão diretamente relacionados à formação em engenharia ou arquitetura:

- Análise e descrição das características urbanísticas da região;
- Análise e descrição de aspectos físicos tais como: relevo; natureza predominante do solo e condições ambientais;
- Identificação das restrições de uso e ocupação: Os elementos técnicos que dão suporte à legislação que regra o aproveitamento de um terreno ou de uma gleba, e a respectiva aplicação, somente podem ser corretamente considerados por profissionais de engenharia e arquitetura. Essa condição é fundamental, pois em diversos métodos previstos há

necessidade de analisar e considerar o potencial construtivo que tem relação direta com o valor.

- **Caracterização das edificações e benfeitorias:** Devem ser considerados aspectos construtivos qualitativos; quantitativos e tecnológicos, em confrontação com a documentação existente. Um leigo em matéria de engenharia e arquitetura não tem condições técnicas de fazer tal aferição. Além disso, há que haver uma especial atenção no que diz respeito ao padrão construtivo; idade; estado de conservação; existência de patologias e aspectos funcionais, que são características que têm relação direta com o valor.

f.2) Metodologias: Os quatro métodos avaliatórios previstos na norma apresentam as seguintes especificidades:

Método Comparativo Direto: O avaliador deve ter condições técnicas para identificar quais são as variáveis que têm influência direta no valor. Nas avaliações essa identificação exige um trabalho investigativo sofisticado que somente quem detém conhecimentos aprofundados, entre outros, de tecnologia da construção, matemática e estatística consegue levar a efeito.

Ferramentas: Para aplicação deste método a norma prevê os seguintes tipos de tratamento de dados:

Fatores: O tratamento por fatores está diretamente relacionado a uma correta identificação das variáveis que devem ser tratadas, sendo certo que sua aplicação somente pode ser feita com embasamento em estudos realizados por entidades técnicas reconhecidas ou através de estudo específico fundamentado pelo avaliador, que fogem à capacitação técnica de corretores.

Científico: O tratamento científico exige conhecimentos complexos de

econometria aplicada, processos inferenciais e estocásticos e programação linear e dinâmica que não estão ao alcance de um profissional formado fora das áreas de ciências exatas.

Outros: Além dos tratamentos acima citados, os profissionais de avaliação podem fazer uso de Redes Neurais Artificiais; Regressão Espacial; Análise Multivariada e Análise Envoltória de Dados. Todos esses tratamentos implicam domínio de matemática em níveis que somente profissionais das áreas de ciências exatas cursam em suas respectivas grades curriculares.

Método Involutivo: Este método obriga a concepção de um projeto hipotético, o que somente pode ser elaborado por engenheiro e arquiteto. A partir desse projeto, o valor do imóvel é definido pelo estudo da viabilidade técnica e econômica do empreendimento, com previsão de receitas, despesas (orçamento de obra; despesas diretas e indiretas; remuneração do incorporador; etc) e prazos de obra.

Método da Renda: A aplicação deste método impõe ao avaliador a estimação de receitas e despesas, inclusive de manutenção e reforma; montagem de fluxo de caixa; análise de taxa de atratividade. Tais conhecimentos são estudados em níveis adequados na grade curricular de graduação do profissional de engenharia e arquitetura.

Método Evolutivo: A exemplo do método involutivo, há necessidade de quantificação de custo de obra, consideração de sub ou super-aproveitamento em decorrência das restrições de uso e ocupação, que são procedimentos de aplicação específica e exclusiva de engenheiros e arquitetos.

g) Em complementação ao acima exposto deve ser observado que, além do valor de mercado, existem diversos outros valores específicos (risco; patrimonial; residual; liquidação forçada; indenização; etc) para os

quais os corretores de imóveis não têm qualquer familiaridade.

- Autoria Intelectual

Todo o acervo técnico existente na área de avaliações foi produto da criação de engenheiros.

Em linhas gerais a evolução da atividade de avaliação no Brasil pode ser assim resumida:

a) 1918: São publicados os primeiros trabalhos técnicos de avaliação (Boletins do Instituto de Engenharia; Revista Politécnica e Revista Engenharia Mackenzie e Boletim de Engenharia da Revista do Arquivo Municipal e da Revista Engenharia Municipal – São Paulo).

b) O trabalho mais antigo que se tem notícia também é datado de 1918: Monografia do Professor Engenheiro Vitor da Silva Freire.

c) Em 1920 destacam-se como precursores dos trabalhos avaliatórios os seguintes profissionais:

- Prof. Engo Luiz Ignácio de Anhaia Mello
- Prof. Engo Lysandro Pereira da Silva
- Engo Luís Carlos Berrini

d) Ao longo da história constituem marcos na literatura técnica de avaliação as seguintes obras produzidas exclusivamente por engenheiros e arquitetos:

- Avaliações de Imóveis: Engenheiro Luís Carlos Berrini – 1949;
- Construções – Terrenos: Engenheiro Ruy Canteiro;

- Engenharia de Avaliações: IBAPE – 1974;

- Engenharia de Avaliações Uma Introdução à Metodologia Científica: Engenheiro Rubens Alves Dantas – 1998;

- Engenharia de Avaliações: IBAPE – 2007.

e) Os principais eventos da história das avaliações de bens foram de iniciativa de engenheiros e arquitetos:

1949: Grupo de Engenheiros que atuavam na Divisão de Avaliação e Perícias do Instituto de Engenharia de São Paulo participa da fundação UPAV em Lima – Peru;

1953: Fundação do Instituto de Engenharia Legal no Rio de Janeiro/DF – Arq. Alberto Lélío Moreira;

1957: Congresso Panamericano de Avaliações no Brasil e fundação do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – liderança do Eng. Hélio de Caíres;

1979: Fundação da ABRAP Associação Brasileira de Avaliações e Perícias – liderança do Eng. Eurico Ribeiro;

1995: União IBAPE / ABRAP;

2005: Fundação da SOBREA Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações.

f) Todas as normas técnicas de avaliação que foram produzidas no Brasil foram elaboradas exclusivamente por engenheiros e arquitetos:

- P-NB-74 de 1957 ABNT;

- Sugestões de Normas Gerais para Avaliações em Desapropriações – 1968;
- Normas para Avaliações em Desapropriações – 1973 (IBAPE – Instituto de Engenharia);
- NB 502 Avaliação de Imóveis Urbanos ABNT – 1977;
- Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- NBR 5676 Avaliação de Imóveis Urbanos – 1989;
- NBR 14653 Avaliação de Bens – ABNT 1998;
- Norma de Avaliação de Bens do IBAPE 2005.

Toda a evolução técnico-científica empreendida por Engenheiros nos últimos 50 anos, visando aprimorar a Avaliação de Imóveis, demonstra que estes profissionais estão constantemente ampliando as fronteiras do conhecimento, buscando uma maior confiabilidade nos resultados das avaliações.

Neste ponto cabe comentar que a elaboração do texto normativo vigente (ABNT NBR 14.653), bem como dos anteriores, não teve a participação da classe dos corretores.

Cabe esclarecer que os Projetos de Norma Brasileira são elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ONS circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de

responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

g) Todos os eventos técnicos relevantes em âmbito nacional foram realizados exclusivamente por engenheiros e arquitetos:

14 Congressos Brasileiros de Avaliação;

Participação / organização de 23 Congressos Panamericanos, destacando-se o primeiro na Cidade de Lima – PERU;

Promoção de incontáveis seminários e simpósios em todo o território nacional;

Organização de inúmeros cursos de aperfeiçoamento e especialização (pós-graduação).

- Elucidações conclusivas

Os corretores de imóveis carecem de capacitação para realizar laudos de avaliação e falta-lhes isenção, visto que o fim precípua dessa atividade é a comercialização do imóvel e a remuneração a ela vinculada.

Do ponto de vista técnico os corretores de imóveis não têm capacitação para elaborar laudos de avaliação em atendimento ao que está preconizado na Norma de Avaliação de Bens da ABNT. Deve-se lembrar que o Código de Defesa do Consumidor estabelece no seu artigo 39, inciso VIII, que é vedado colocar no mercado qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas técnicas.

Admitir que corretores possam exercer uma atividade para a qual não contribuíram e nem estão capacitados é expor a risco de segurança todos os atos e consequências decorrentes dos trabalhos avaliatórios.

Todas as instituições financeiras que fazem uso de avaliações imobiliárias (Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, BNDES e outros) têm estruturas específicas e especializadas constituídas por engenheiros e agrônomos e somente contratam trabalhos elaborados por estas categorias profissionais. Isso se dá pela necessidade de haver fundamentação técnica, transparência e validação de suas conclusões, o que propicia maior segurança às garantias hipotecárias de suas operações.

O acima exposto também se aplica a todas as demais instituições que demandam trabalhos de avaliação, tais como: PETROBRAS, VALE, FURNAS, CHESF, agências reguladoras (ANEEL, entre outras), fundos de previdência privada (PREVI, PETROS, FUNCEF, entre outros), agências financiadoras (FINEP, entre outras), seguradoras (IRB).

A necessidade de fundamentação e transparência também se faz impositiva em demandas judiciais de diversas naturezas, tais como: desapropriações, sub-rogação de vínculos, instituição de servidão, inventários, execuções, falências etc.

Fica também muito claro que a legislação vigente está correta ao admitir que, para o exercício de suas atividades profissionais, podem os corretores de imóveis, no máximo, opinar sobre valor, pois avaliar é algo mais: ciência complexa de responsabilidade que agrega cultura especializada em engenharia.

Embasamento alicerçado no texto do Coordenador da Comissão da Revisão da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT NBR 14653-2, Eng. Octavio Galvão Neto e Secretário Eng. Sérgio Antão Paiva.

4.

PARÂMETROS E PROCEDIMENTOS PARA A FISCALIZAÇÃO

A avaliação de bens e imóveis visa a estimar o seu valor e pode ter, entre outros fins, a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário na compra ou construção de um imóvel ou equipamento, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais etc.

Exemplo:

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos é um imposto de competência municipal que tem como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

EXEMPLOS DE ONDE FISCALIZAR

- Bancos (PROAGRO/ Seguros)
- Prefeituras
- Órgãos Públicos
- Onde for constatada a ocorrência destes serviços

ATIVIDADES TÉCNICAS PERTINENTES

Poderão ser identificadas as seguintes atividades:

- Relatórios e laudos de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.
- Outros

PARÂMETROS PARA A FISCALIZAÇÃO

Os serviços técnicos relacionados à avaliação de imóveis, privativos dos profissionais do Sistema Confea/Crea, devem ser objeto de Anotação

de Responsabilidade Técnica - ART, registrada por profissional ou empresa habilitada junto ao CREA-PR.

As pessoas jurídicas que atuem nas áreas de que trata esta orientação deverão apresentar pelo menos um profissional habilitado como responsável técnico.

DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA

Documentação comprobatória: São os documentos aceitos para comprovar que o serviço foi efetivamente realizado pelo fiscalizado.

- ART
- Contrato de Prestação de Serviços
- Nota Fiscal que ateste a realização de atividade técnica
- Relatórios e laudos de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.

EXIGÊNCIA DE ART

Todos os serviços técnicos relacionados à avaliação de bens e imóveis sob responsabilidade de profissionais abrangidos pelo Sistema Confea/Crea devem ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, registrada por profissional ou empresa habilitada junto ao CREA-PR.

No caso de fiscalização de empresa constituída para prestar serviços relacionados avaliação de bens e imóveis, verificar a existência do registro PJ e da ART de cargo/função de cada profissional responsável técnico ou do quadro técnico.

PROFISSIONAIS HABILITADOS

De acordo com a Decisão Plenária PL-3238/2003 do CONFEA: “O OBJETO do arbitramento, avaliação, perícia e vistoria, independentemente de sua localização, é que definirá qual o profissional legalmente habilitado pela sua execução, observando-se suas competências, nos termos da legislação vigente”.

IDENTIFICAÇÃO DE IRREGULARIDADES

Verificar procedimento padrão vigente.

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

Lei Federal nº5.194/1966

Lei Federal nº6.496/1977

Resolução nº1.025/2009 do CONFEA

Decisão Plenária PL-3238/2003 do CONFEA

OBSERVAÇÕES E CUIDADOS

Os parâmetros acima são orientativos.

Os casos omissos ou não previstos deverão ser encaminhados, através de consulta técnica, à Câmara Especializada para análise.

5.

DEFINIÇÕES DA RESOLUÇÃO N.º 345/1990 DO CONFEA

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.



CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

0800-410067
www.crea-pr.org.br