

ARTIGO

Os verdadeiros avaliadores de imóveis

É cada vez mais acirrado o debate sobre quem tem o direito de realizar avaliações de imóveis no Brasil. Os engenheiros e arquitetos são os detentores intelectuais e legais desta atribuição, autores das teorias e das técnicas avaliatórias. Os corretores de imóveis também atuam nesse mercado e estão dispostos a ampliar seu campo de trabalho.

A recente Resolução nº 957/2006 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) dispôs sobre a competência do corretor de imóveis para elaborar parecer técnico de avaliação imobiliária. Esta resolução é um conveniente exagero de interpretação da Lei nº 6.530/1978 que lhes fixou as atribuições profissionais sem incluir a avaliação imobiliária. As novas atribuições concedidas aos corretores atropelam a legislação vigente. É antiético que essa categoria faça a intermediação na negociação de imóveis, com honorários proporcionais ao valor de venda, e tenha, também, poder para definição legal deste valor.

O mercado de avaliações de imóveis é dinâmico e rentável para profissionais com ótimos conhecimentos em construções, estatística, economia, finanças, legislação e normas técnicas. Os principais clientes são os bancos e seguradoras, empresas públicas e privadas, condomínios, escritórios de advocacia e o Poder Judiciário. Os trabalhos técnicos abrangem: avaliação patrimonial e de aluguéis, perícias de engenharia, planejamento de empreendimentos, estudos de desapropriação e das demandas de infra-estrutura urbanas, elaboração da Planta Genérica de Valores (base de cobrança do imposto predial e territorial urbano nas cidades).

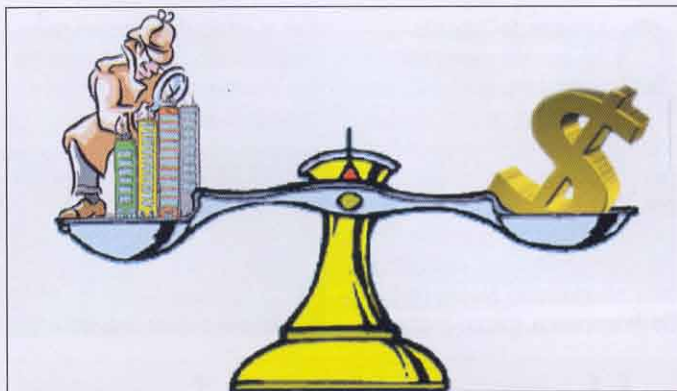
O avanço dos corretores sobre este nicho de mercado decorre da falta de esclarecimento da sociedade quanto à diferença entre opinião de valor (atribuição do corretor de imóveis) e avaliação imobiliária. O desconhecimento da legislação e a apa-

tia da categoria dos engenheiros e arquitetos nessa questão das avaliações contribuem para que profissionais sem habilitação legal exerçam essa atividade.

As avaliações imobiliárias são trabalhos técnicos da Engenharia de Avaliações, ciência baseada no custo das construções, métodos estatísticos, modelos matemáticos de mercado, publicações técnicas, congressos e seminários, e padrões definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Os laudos elaborados por engenheiros e arquitetos qualificados determinam o valor do imóvel com precisão e fundamentação, a partir de métodos confiáveis. Esses trabalhos resultam na melhor garantia para os clientes dos diversos negócios imobiliários. Uma boa referência nessa área é o livro "Engenharia de Avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica", Engenheiro Rubens Alves Dantas, editora PINI, 2005. Outra boa fonte de pesquisa é o portal www.ibape.org.br do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape).

“ O desconhecimento da legislação e a apatia da categoria dos engenheiros e arquitetos nessa questão das avaliações contribuem para que profissionais sem habilitação legal exerçam essa atividade.

O Código de Defesa do Consumidor - Lei nº 8.078/1990 - considera prática abusiva colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos competentes ou pela ABNT. Todas as normas brasileiras de avaliações - NBR 14.653/2004 - advertem que a determinação do valor de um bem é da responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados e inscritos nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Creas). A desobediência às normas representa o



descumprimento dessa lei pública, com sanções aplicáveis.

A Lei nº 5.194/1966, as Resoluções nº 218/1973 e 345/1990 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea) regulamentaram o exercício das profissões de engenheiros e arquitetos, determinando como atribuições desses profissionais, dentre outras: vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico. A Lei nº 6.404/1976 das sociedades por ações afirma que a avaliação dos bens será feita por três peritos ou por empresa especializada,

mente, opinar sobre o valor de mercado. Em Goiás, o Crea-GO foi alertado oficialmente quanto ao exercício ilegal da atividade de avaliações e perícia de imóveis.

Diante dessa situação, diversos engenheiros e arquitetos goianos estão se unindo para defender e valorizar sua atribuição para realizar avaliações e perícias. Convidamos você a participar dessa e outras iniciativas enviando para a caixa de mensagens aspeago@gmail.com seus dados de contato: nome, endereço e telefone.



RONE ANTÔNIO DE AZEVEDO,
engenheiro civil,
especialista em
Avaliações e Perícia de
Engenharia da Caixa

Econômica Federal / Gerência de
Desenvolvimento Urbano em Goiânia

ROBERTO DE OLIVEIRA MACHADO

engenheiro civil e
sócio do Clube, é
especialista em
Gestão e Gerencia-

mento de Obras, avaliador oficial do Estado de Goiás pela Secretaria da Fazenda



WANDERLEI JOSÉ BORGES,
engenheiro
agrônomo, mestre
em Agronegócios
pela UFG e sócio do
Clube, é especialista em

Políticas Públicas, avaliador oficial do
Estado de Goiás pela Secretaria da Fazenda