

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**O Corretor de Imóveis avaliador
nos processos judiciais**

ASPECTOS LEGAIS

- As atribuições legais dos engenheiros Lei 5.194/66
- Avaliações sem exclusividade
- Decisões judiciais - jurisprudência

Norma ABNT NBR 14653-1

Avaliação de bens: *Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.*

Norma ABNT NBR 14653-1

Laudo de Avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem.

ASPECTOS LEGAIS

O Código de Defesa do Consumidor

Lei nº 8.078/1990

Art. 39, VIII

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I -; II -;

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;

Lei 6.530/78:

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.

Norma ABNT NBR 14653-1

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

A opinião abalizada e fundamentada apresentada em forma de relatório circunstanciado, elaborado por profissional capacitado e legalmente habilitado, corresponde à definição de PARECER TÉCNICO da Norma NBR 14.653.

Logo, o Corretor de Imóveis tem competência legal para emitir opinião sobre comercialização imobiliária, ou seja, emitir Parecer Técnico sobre mercado imobiliário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Esta é a denominação do documento avaliatório de imóvel emitido legalmente pelo Corretor de Imóveis inscrito no CRECI.

- *Resolução-COFECI nº 1066/2007*

Insatisfeitos, os engenheiros ajuizaram ação contra o COFECI na Justiça Federal no DF, com o objetivo de obter a anulação de nossa Resolução. Perderam.

Inconformados, recorreram ao TRF 1 e, novamente, perderam.

Destacam-se, no Acórdão da 7ª Turma do TRF 1, os seguintes trechos:

“A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei nº 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos do Art. 3º da Resolução-COFECI...”

“As atividades elencadas no art. 3º da Resolução - COFECI, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.”

Reunião na ABNT em 31/01/2019



ABNT.ORG.BR

**ABNT - ABNT recebe representantes do Sistema Cofeci/
Creci**

Postagem no Facebook da ABNT

ABNT Normas Técnicas

Página inicial Sobre Fotos Eventos Vídeos

 ABNT Normas Técnicas compartilhou um link. ...
Ontem às 13:54 · 



ABNT.ORG.BR
**ABNT - ABNT recebe representantes do Sistema Cofeci/
Creci**

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

Nos processos judiciais, provar os fatos e alegações é fundamental às pretensões das partes.

O Código de Processo Civil (CPC) estabelece quais provas são, em Direito, admissíveis (documental, testemunhal, confissão, etc).

Interessa-nos a Prova Pericial (Art. 464 a 480, CPC).

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

Diz o Art. 464, CPC:

Art. 464. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

Em diversas ações judiciais é necessário o conhecimento do valor de mercado de imóveis:

- ❖ Desapropriações
- ❖ Inventário
- ❖ Partilha
- ❖ Renovatórias
- ❖ Revisionais de locação
- ❖ Indenizatórias
- ❖ Dissolução e liquidação de sociedades, etc.

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

- *Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.*
- *§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:*
 - *I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;*
 - *II - indicar assistente técnico;*
 - *III - apresentar quesitos.*

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

- *§ 2º Ciente da nomeação, o perito apresentará em 5 (cinco) dias:*
 - *I - proposta de honorários;*
 - *II - currículo, com comprovação de especialização;*
 - *III - contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais.*

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

- *§ 3º As partes serão intimadas da proposta de honorários para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 5 (cinco) dias, após o que o juiz arbitrará o valor, intimando-se as partes para os fins do art. 95.*
- *§ 4º O juiz poderá autorizar o pagamento de até cinquenta por cento dos honorários arbitrados a favor do perito no início dos trabalhos, devendo o remanescente ser pago apenas ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários.*

O PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

- *§ 5º Quando a perícia for inconclusiva ou deficiente, o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho.*
- *§ 6º Quando tiver de realizar-se por carta, poder-se-á proceder à nomeação de perito e à indicação de assistentes técnicos no juízo ao qual se requisitar a perícia.*

Em qualquer das ações, o cliente poderá solicitar o **PTAM** para instruir petição como **requerente (autor) ou requerido (réu)**.

No caso, entretanto, de nomeação pelo juiz, como perito judicial, há que se observar o que determina o **Art. 156 do Código de Processo Civil**:

Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.

§ 2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

§ 3º Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.

§ 4º Para verificação de eventual impedimento ou motivo de suspeição, nos termos dos arts. 148 e 467, o órgão técnico ou científico nomeado para realização da perícia informará ao juiz os nomes e os dados de qualificação dos profissionais que participarão da atividade.

§ 5º Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do perito é de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

- *Art. 157. O perito tem o dever de cumprir o ofício no prazo que lhe designar o juiz, empregando toda sua diligência, podendo escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.*
- *§ 1º A escusa será apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, contado da intimação, da suspeição ou do impedimento supervenientes, sob pena de renúncia ao direito a alegá-la.*
- *§ 2º Será organizada lista de peritos na vara ou na secretaria, com disponibilização dos documentos exigidos para habilitação à consulta de interessados, para que a nomeação seja distribuída de modo equitativo, observadas a capacidade técnica e a área de conhecimento.*

Art. 158. O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas responderá pelos prejuízos que causar à parte e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

§ 1º Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Em caso de impedimento ou suspeição do perito nomeado, sua substituição deverá ser efetivada pelo juiz. A manutenção de um perito suspeito ou impedido poderá ensejar uma impugnação pela parte que se julgar prejudicada.

Já os assistentes técnicos **não estão sujeitos às impugnações por serem de confiança das partes.**

Ao ser nomeado pelo Juiz para exercer o *munus* de perito do juízo, o corretor de imóveis deverá:

- 1. Fazer carga do processo;**
- 2. Estudá-lo e verificar o objetivo de seu trabalho;**
- 3. Elaborar proposta de honorários;**
- 4. Defende-la, em caso de impugnação;**

- 5. Levantar a parcela de honorários depositada;**
- 6. Dar início aos trabalhos na data fixada nos autos;**
- 7. Dar ciência aos assistentes técnicos do andamento dos trabalhos;**

- 8. Entregar o Laudo dentro do prazo determinado;**
- 9. Requerer o levantamento do saldo de honorários;**
- 10. Permanecer à disposição do Juízo para eventual necessidade de comparecer em audiência.**

LUIZ FERNANDO PINTO BARCELLOS

(65) 99319-0009

barcellos@cofeci.gov.br