

IMPUGNAÇÃO DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90/2022 – PROCESSO LICITATÓRIO Nº 5689/2022

NOTA TÉCNICA SOBRE A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS COMO UMA ATIVIDADE ESPECIALIZADA DE COMPETÊNCIA DO ENGENHEIRO E DO ARQUITETO URBANISTA, EM CONTRAPOSIÇÃO À PRETENSÃO DE ATUAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS.

1. DO MOTIVO E DA FINALIDADE

Por este expediente, Eu, Bruno Ferreira Dias, brasileiro, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP) sob Nº 5069008760, vem manifestar, de forma fundamentada, sua oposição quanto a nomeação de profissional Corretor de Imóveis para figurar como Avaliador de bens imóveis no Pregão Eletrônico nº 90/2022.

A razão deste documento repousa no fato de que o corretor possui atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva tão somente ao Engenheiro e ao Arquiteto, a atribuição legal para realizar avaliações de bens e imóveis, conforme previsto, respectivamente, na Lei Nº 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei nº 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo.

2. O CONCEITO DE AVALIAÇÃO

A ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por intermédio da norma NBR 14.653-1:2001- Avaliações de bens Procedimentos Gerais, define assim a avaliação de bens:

“3.5 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 da viabilidade de sua utilização

econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Vê-se que, a partir de sua definição, a avaliação de bens já se distancia da ideia de mera opinião com vistas a comercialização imobiliária, que é a competência destinada por lei ao Corretor de Imóveis e através da qual esses profissionais pretendem traçar equivalência com a avaliação de bens, argumento esse que não pode prosperar.

Avaliação de bens trata-se de uma análise técnica, cujo fim é a identificação do valor do bem (valor de mercado), ou dos seus custos (direito, como material, mão-de-obra, equipamentos etc. E indireto, como lucro, administração, tributos etc.) ou dos seus frutos (aluguéis, arrendamentos, explorações) e direitos (servidão, usufruto, concessão, comodato, herança, posse etc.).

3. DA FORMA COMO A NORMA BRASILEIRA DETERMINA QUE SEJA AVALIADO UM BEM IMÓVEL.

A norma de regência da avaliação de imóveis é a ABNT 14.653 - Avaliação de bens, partes 1 (procedimentos gerais), 2 (imóveis urbanos) e 3 (imóveis rurais). Nas partes 1 e 2, a norma determina que sejam observados os seguintes procedimentos:

No tocante a vistoria do imóvel sob avaliação:

- Os estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliado deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas;
- Os aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- Aspectos arquitetônicos, paisagismo e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- Patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outros, conforme definida na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

4. DA COMPETÊNCIA LEGAL DO ENGENHEIRO, DO ARQUITETO E DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

4.1 Do Engenheiro.

A Lei N° 5.194/1996, que regula o exercício da profissão do Engenheiro, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

Seção IV Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades Art. 7° As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consiste em:

(....)

- Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica

(.....)

4.2 Do Arquiteto

A lei N° 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

Art.2 ° As atividades e atribuições do Arquiteto consistem em:

(....)

VI- Vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem.

4.3 Do Corretor de Imóveis

A Lei N° 6.530/1978, que dá nova regulamentação á profissão de Corretor de Imóveis assim define as suas competências:

“Art 3° Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto á comercialização imobiliária”.

Em nenhuma outra parte da Lei N° 6.530/1978, é citado que cabe ao Corretor de Imóveis avaliar bens imóveis, **tampouco prestar serviços de avaliação de imóveis na esfera pública.** A função primordial desse profissional é

intermediar a compra e venda entre as partes interessadas, cabendo-lhe a prerrogativa de opinar quanto à comercialização.

A opinião quanto a comercialização feita pelo Corretor de Imóveis torna-se válida apenas quando ele está dentro da relação de intermediação de compra e venda.

Analisando as diretrizes curriculares nacionais dos cursos de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia, verifica-se que as áreas de avaliações e perícias representam núcleos essenciais de seus respectivos conhecimentos, sendo que o mesmo não ocorre com o profissional Corretor de Imóveis.

5. QUALIDADE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO ELABORADOS POR ENGENHEIROS E ARQUITETOS E POR CORRETOR DE IMÓVEIS.

Avaliações e vistorias são espécies do gênero perícias de engenharia, conforme definida pela Norma ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de engenharia na construção civil:

4.1.6 Espécies de perícias

Podem ser:

- Arbitramento
- Avaliações
- Exames
- Vistorias
- Outras.

Avaliações e vistorias são assim conceituadas pelas Norma ABNT citada:

3.10 Avaliações

Atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

3.77 Vistorias

Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem.

Quando se trata de vistoria para fins de avaliação do bem imóvel, a Norma ABNT NBR 14.653-1 Procedimentos gerais, define como obrigatório a vistoria do bem a ser avaliado

7.3 Vistoria do bem avaliado

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir vistoria

A norma ABNT NBR 13752/1996- Perícias de engenharia na construção civil, regulamentou aquilo que deve ser caracterizado em uma vistoria:

5 Condições específicas

5.2 Vistoria

5.2.2 Caracterização do imóvel e de seus elementos

5.2.2.3 Benfeitorias

A caracterização das benfeitorias compreende:

a) **Construções:** descrição. Compreendendo classificação: **características** da construção, com ênfase **para fundações, estrutura, vedações, cobertura e acabamentos:** qualificação, abrangendo número de pavimentos e/ou dependências, dimensões, áreas, idade real e/ou idade aparente e estado geral de conservação;

(....)

5.2.3 Constatação de danos

Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados: as próprias dimensões dos danos definem a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).

5.2.4 Condições de estabilidade.

Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.

De importante ressaltar no tocante a vistoria, é que os danos e vícios nela detectados tem influência capital na valorização do bem. Como exemplo, cita-se o caso em que conste uma fissura em uma alvenaria, podendo essa ser na direção horizontal, vertical ou diagonal. Ao olhar leigo do Corretor de Imóveis, é indiferente a direção da fissura, enquanto na ótica do profissional Engenheiro ou Arquiteto, a gravidade pode variar de mero incômodo estético até o risco eminente de colapso, situação tais que, por óbvio, tem reflexo direto na avaliação do imóvel.

Por se caracterizar flagrante falhar a importante atividade de vistoria, o Corretor de Imóveis **incorre** em outra infração legal, que é o de ofertar serviços em desacordo com as normas técnicas, conforme disposto na Lei N° 8.078/1990 – Código de defesa do consumidor:

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

(....)

VIII – Colocar, ao 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):

São, por isso, serviços impróprios aqueles prestados por Corretor de Imóveis na Área de avaliação de imóveis, por desrespeitarem a norma brasileira:

Lei N° 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

Art.20 (....)

“2° são impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperem, bem como aqueles que não atendem as normas regulamentares de prestabilidade”.

6. DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS A UMA AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS.

Apresenta-se, a seguir, uma tabela onde constam os requisitos necessários a uma avaliação técnica de imóveis, conforme determinado em Norma, contendo os pontos que são cobertos pelos laudos elaborados por Engenharia e Arquitetura, bem como os laudos elaborados por Corretores de Imóveis.

Atividade	#	Norma	Item da Norma	Requisitos	Laudo elaborado por	
					Engenheiro e Arquiteto (Normas ABNT)	Corretor de Imóveis (Conforme "PTAM")
Planejamento	1	ABNT NBR 14653-1	7.5	Definição da metodologia a ser utilizada na avaliação de imóveis, de acordo com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.	SIM	NÃO
	2	ABNT NBR 14653-2	8.2.1.1	Eleição de variáveis independentes que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor do imóvel (área, frente, localização, padrão construtivo, estado de conservação, venda à vista ou a prazo, etc.), estabelecendo as possíveis relações entre si e com a variável que se busca encontrar (variável dependente), que é o preço unitário (R\$/m²) ou preço total (R\$) do imóvel.	SIM	NÃO
Pesquisa de mercado	3	ABNT NBR 14653-2	8.2.1.4.1 b)	Garantia da qualidade da amostra decorrente da isenção das fontes de informação.	SIM	NÃO
	4	ABNT NBR 14653-2	8.2.1.4.1 e)	Garantia da qualidade da amostra decorrente da sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas, bem como ao tratamento adequado das diferenças relevantes perante o avaliando nos modelos adotados.	SIM	NÃO
Vistoria	5	ABNT NBR 14653-2	3.11	Possibilidade de identificar defeitos construtivos, que são anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção, com reflexo direto no valor final do imóvel avaliando.	SIM	NÃO
	6	ABNT NBR 14653-2	3.49	Consideração na avaliação do padrão construtivo do imóvel, que identifica a qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.	SIM	SIM

Atividade	#	Norma	Item da Norma	Requisitos	Laudo elaborado por	
					Engenheiro e Arquiteto (Normas ABNT)	Corretor de Imóveis (Conforme "PTAM")
Avaliação	7	ABNT NBR 14653-1	8.2.1	Possibilidade de utilização do Método comparativo direto de dados de mercado para identificação do valor de um bem.	Sim	Sim
	8	ABNT NBR 14653-1	8.2.2	Possibilidade de utilização do Método Evolutivo para identificação do valor de um bem.	Sim	Não
	9	ABNT NBR 14653-1	8.2.3	Possibilidade de utilização do Método Evolutivo para identificação do valor de um bem.	Sim	Não
	10	ABNT NBR 14653-1	8.2.4	Possibilidade de utilização do Método da capitalização de renda para identificação do valor de um bem.	Sim	Não
	11	ABNT NBR 14653-1	8.3.1	Possibilidade de utilização do Método comparativo direto de custo para identificação do custo de um bem.	Sim	Não
	12	ABNT NBR 14653-1	8.3.2	Possibilidade de utilização do Método da quantificação de custo para identificação do custo de um bem.	Sim	Não
	13	ABNT NBR 14653-1	8.4	Possibilidade de utilização de Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento	Sim	Não
	14	ABNT NBR 14653-1	3.26	Utilização da inferência estatística, que é a parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.	Sim	Não
	15	ABNT NBR 14653-1	3.32	Utilização na avaliação de imóveis de modelos de regressão, utilizados para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.	Sim	Não
	16	ABNT NBR 14653-2	3.23	Possibilidade de utilização da média aritmética como estimador pontual para obtenção do valor de mercado do imóvel.	Sim	Sim
	17	ABNT NBR 14653-2	3.54	Quantificação no valor final do imóvel da contribuição do pólo de influência, que é o local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando.	Sim	Não
	18	ABNT NBR 14653-1	3.8	Adoção do campo de arbitria, que é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.	Sim	Não
	19	ABNT NBR 14653-1	3.12	Consideração na avaliação do imóvel da influência da depreciação, que é a perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento.	Sim	Sim
	20	ABNT NBR 14653-1	3.22	Consideração na avaliação do imóvel comercial da influência do fundo de comércio, que é um bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto entre outros de: nome comercial, freguesia, patentes e marcas.	Sim	Não
	21	ABNT NBR 14653-2	11.1.2 e 11.2.2	Possibilidade de aplicação do critério "antes e depois", nas avaliações de servidões e em desapropriações, critério esse que se baseia na diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência.	Sim	Não

Atividade	#	Norma	Item da Norma	Requisitos	Laudo elaborado por	
					Engenheiro e Arquiteto (Normas ABNT)	Corretor de Imóveis (Conforme "PTAM")
Tratamento dos dados	22	ABNT NBR 14653-2	8.2.1.3.5	Aplicação de um "fator de oferta" sobre os valores de dados de mercado nessa condição ("em oferta"), para combater a superestimativa que em geral acompanham esses preços.	SIM	SIM
	23	ABNT NBR 14653-2	8.3	No caso de utilização de tratamento por fatores, para avaliação de imóveis, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.	SIM	SIM
	24	ABNT NBR 14653-1	3.24	Exigência de aplicação de transformações matemáticas (homogeneização) que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando	SIM	NÃO
Apresentação dos resultados	25	ABNT NBR 14653-2	3.8	Possibilidade de adoção do valor final de um imóvel, por meio da conciliação, quando for utilizado mais de um método na avaliação do imóvel.	SIM	NÃO
	26	ABNT NBR 14653-1	9	Classificação do laudo quanto à sua fundamentação, que identifica o aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.	SIM	NÃO
	27	ABNT NBR 14653-1	9	Classificação do laudo quanto à sua precisão, que possibilita medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.	SIM	NÃO
	28	ABNT NBR 14653-2	3.41	Possibilidade de apresentação do valor final do imóvel dentro de um intervalo de predição, que é a estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade.	SIM	NÃO

Tabela 1 – Requisitos necessários em avaliação de imóveis
Fonte: Normas da ABNT

Da tabela acima, vê-se que de 28 requisitos exigidos pelas normas brasileiras da ABNT, como necessários em avaliação de imóveis, todos os 28 estão contemplados em laudos elaborados por Engenheiros e Arquitetos, ao passo que em laudos elaborados por Corretores de Imóveis, com base em seu documento base, a Resolução que normatiza a elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, apenas 6 requisitos são contemplados, o que deixa patente a considerável diferença qualitativa entre as duas técnicas. Vejamos:

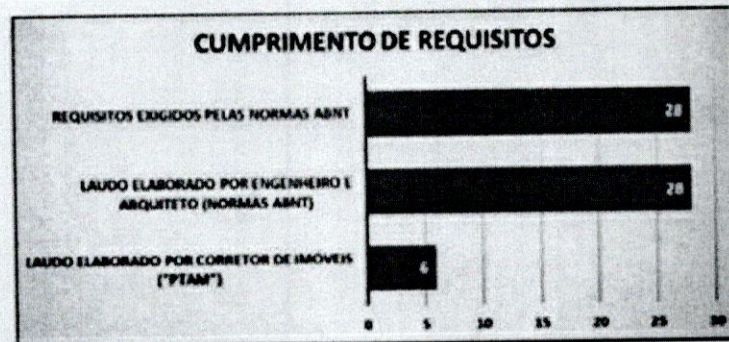


Gráfico 1 – Cumprimento de Requisitos em laudos elaborados por Engenheiros e Arquitetos Vs. Laudos elaborados por Corretor de Imóveis
Fonte: Elaborado com base em Normas da ABNT

7. EXEMPLOS ORDINÁRIOS DAS PATOLOGIAS QUE AFETAM O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E QUE SÃO DESCONHECIDAS PELO CORETOR DE IMÓVEIS.

Um exemplo Clássico de deficiência da avaliação feita por Corretor de Imóveis dá-se durante a vistoria do imóvel, onde se depara com duas fissuras na alvenaria, sendo uma no sentido horizontal, no encontro parede-laje, e outra diagonal, no encontro parede-piso. Ao olhar leigo daquele profissional, pode parecer que se trata de fissuras de mesma espécie, ao passo que, para o profissional Engenharia e Arquitetura, são dois tipos distintos de fissuras, podendo ir, respectivamente, de uma consequência meramente estética a um veredito de alerta de ruína da alvenaria, dependendo da gravidade e extensão da fissura em diagonal próxima ao encontro parede-piso, a denotar recalque diferencial do vão de alvenaria, o que, por óbvio, traz consequência imediata ao valor de mercado do imóvel, fato esse, igualmente óbvio, de total **desconhecimento do Corretor de Imóveis.**

Outra manifestação patológica para a qual o Corretor de Imóveis não possui qualificação técnica para distinguir o reflexo na avaliação de mercado do imóvel, são as infiltrações na alvenaria nas espécies ascendentes (vinda do subsolo e de elevado custo financeiro para correção) e infiltrações de cobertura (proveniente de cobertura e, via de regra, de custo financeiro de correção mais baixa).

Escapa também ao olhar leigo do Corretor de Imóveis a distinção entre o descolamento de piso (origem superficial) e o afundamento de piso (origem subterrânea), com custo de reparação distintas e, conseqüentemente, com reflexos distintos no valor final do imóvel.

Podemos citar ainda a situação de licenciamento urbanístico e ambiental do imóvel, cujo montante a ser despendido para a sua legalização traz consequência direta no valor de mercado do imóvel, condições essas negligenciadas, por deficiência técnica, pelos Corretores de Imóveis.

Registra-se por fim, longe toda via de exaurir os exemplos, a situação de acessibilidade, à luz da Norma ABNT NBR 9050, que, a depender das restrições apresentadas, pode reduzir severamente o seu valor de mercado dos imóveis.

8. DOS ENCAMINHAMENTOS SUGERIDOS

Por todo o exposto, requeiro que os serviços voltados a avaliações de imóveis, recaiam sobre os profissionais associados ao CREA e CAU, por serem os ÚNICOS capacitados para exercerem esse edital.

Por isso, revoga-se a nomeação do Corretor de Imóveis.

ANEXO I – ACORDÃO

ANEXO I ACÓRDÃO

“Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que são agravantes KENJI KIRA - ESPÓLIO e ADAIR LAGO KIRA (INVENTARIANTE) e é agravada SACOLAO GRANJA VIANA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO, V. U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR

LACERDA (Presidente) E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 10 de janeiro de 2021.

Celso

Pimentel

relator

assinatura eletrônica

Voto nº 43.863

Agravo de instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000 Processo originário nº 1002623-54.2020.8.26.0152

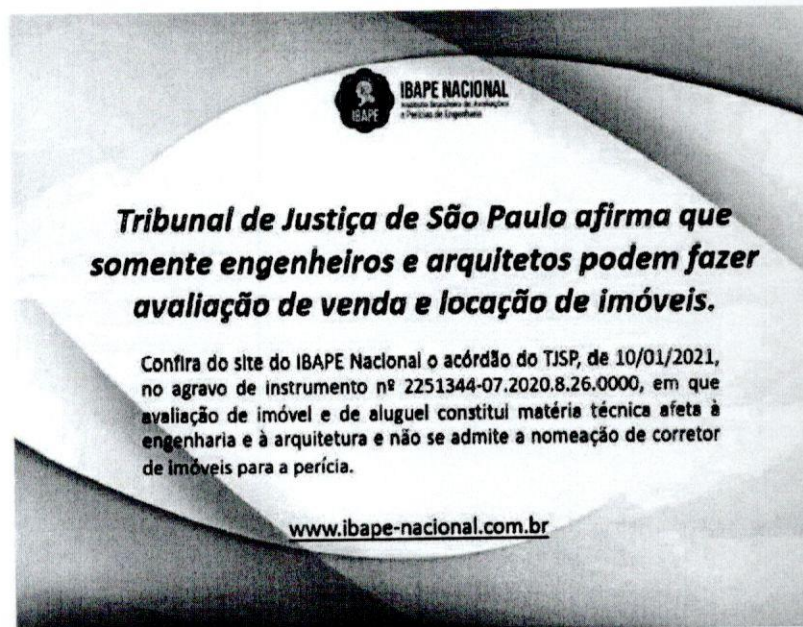
3ª Vara Cível de Cotia Agravante:

Espólio de Kenji Kira

Agravada: Sacolão Granja Viana Ltda. 28ª

Câmara da Seção de Direito Privado

Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**



BRUNO FERREIRA
DIAS:340431738
65

Assinado de forma digital
por BRUNO FERREIRA
DIAS:34043173865
Dados: 2022.06.09
09:40:19 -03'00'

Assunto: Pedido de Impugnação - Pregão Eletrônico nº 90/2022

De: Bruno Dias <contato@bptengenharia.com.br>

Data: 09/06/2022 09:43

Para: licitacao@ubirata.pr.gov.br

Prezados, bom dia!

Segue em anexo o pedido de impugnação referente ao Pregão Eletrônico nº 90/2022.

Atenciosamente;



— Anexos: —

Pedido de impugnação.pdf

653KB