

[<< Home](#)

Artigo



Capacitação técnica e legalidade

Corretores podem emitir pareceres técnicos com sua opinião sobre o valor de mercado de um imóvel

Quando se fala em avaliar um imóvel, saber seu valor de mercado, vem logo a idéia de consultar um corretor de imóveis. É indiscutível que o profissional conhecedor do mercado imobiliário é o corretor de imóveis. Até os engenheiros, quando realizam avaliações, procuram as informações nas imobiliárias e em seus anúncios de imóveis à venda.



Luiz Fernando

As entidades de classe ligadas aos engenheiros, entretanto, têm reivindicado a exclusividade na realização de avaliações de imóveis aos profissionais de engenharia. A Lei 5.194/66, que regulamenta a profissão de engenheiro, inclui, entre outras de suas atribuições, a de realizar avaliações. Não estabelece a exclusividade. Esta surge quando a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por meio de sucessivas normas que disciplinam a matéria de avaliações de bens e imóveis, das quais as vigentes são as da série NBR 14653, define avaliação de imóveis e laudo de avaliação como trabalhos realizados por "engenheiro de avaliações". O Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90, art. 39, VIII) estabelece a obrigatoriedade de atenção às normas da ABNT em qualquer venda de produto ou serviço, ratificando a exclusividade da emissão de laudos de avaliação de imóveis pelos profissionais de engenharia: Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (...) 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 Conmetro (Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial).

Acontece, entretanto, que a Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, dispõe, em seu artigo 3º, que "competete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Voltando à norma NBR 14653-1, da ABNT, encontramos a definição de Parecer Técnico: "Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um



Julho/2008-nº 84

- Nossos Sites -



NOVIDADE ▾

orçamento expresso

PASSE LIVRE

Obtenha acesso a ferramentas e conteúdos exclusivos da PiniWeb.

NEWSLETTER

Receba destaques da **CM** em seu e-mail.

FORNECEDORES

profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade". O corretor de imóveis devidamente inscrito no conselho fiscalizador do exercício profissional, o Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) de sua região, é um profissional capacitado e legalmente habilitado (Lei 6.530/78) e o mercado imobiliário é sua especialidade.

A opinião sobre comercialização imobiliária, como previsto entre suas atribuições profissionais, apresentada por escrito, em forma de relatório circunstanciado, é um parecer técnico de valor de mercado do imóvel. Há competência legal, portanto, para os corretores de imóveis emitirem pareceres técnicos sobre o valor de mercado dos imóveis.

No que diz respeito às normas para Laudos de Avaliação e Pareceres Técnicos, as normas da ABNT da série NBR 14653 estabelecem regras para conteúdo mínimo e metodologia dos trabalhos avaliatórios realizados por engenheiros de avaliação e apresentados sob a forma de Laudos de Avaliação. Para os Pareceres Técnicos, não há regramento algum.

O Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), preocupado com a qualidade dos Pareceres Técnicos emitidos pelos corretores de imóveis, editou a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, dispondo sobre o conteúdo mínimo e a forma de apresentação desses trabalhos, adotando a denominação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Para emitir pareceres técnicos de valores de mercado, os corretores de imóveis devem empregar, tão-somente, o método comparativo direto de dados de mercado. Outros métodos avaliatórios exigem conhecimentos que não estão incluídos no conteúdo programático mínimo dos cursos de Técnico em Transações Imobiliárias.

Pode, assim, o corretor de imóveis, emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, onde expressa sua opinião com relação ao valor de mercado de um imóvel, de forma fundamentada, metódica e revestida de legalidade.

Luiz Fernando Pinto Barcellos, vice-presidente-adjunto do Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)

Construção mercado 84 - julho 2008

Portal PINI - Cadastro | Newsletters | Atendimento | Anuncie



© PiniWeb 2000-2008 Todos os direitos reservados
