

Confea em defesa dos engenheiros de avaliações e perícias

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) vem a público defender as atribuições dos engenheiros avaliadores de imóveis, tendo em vista recente declaração de representante da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre avaliação imobiliária, em evento realizado pelo Conselho de Corretores de Imóveis, em julho passado.

Na ocasião, o representante da ABNT apresentou visão equivocada de que o trabalho opinativo do corretor é similar ao trabalho técnico do engenheiro.

Já existe uma norma técnica vigente, composta por sete partes, denominada ABNT NBR 14.653, que trata da avaliação de bens. Ela descreve justamente os métodos avaliatórios e procedimentos para fins de uma avaliação. Entre os métodos descritos está o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, cuja finalidade principal é a determinação do valor de mercado. Os procedimentos e métodos para o cálculo do valor de mercado e outros tipos de valores e custos já estão expressos no texto normativo, não fazendo qualquer sentido haver duas normas técnicas para o mesmo assunto, qual seja a definição de valor.

Cabe esclarecer ainda que a Lei 5.194/1966, no seu art. 27, alínea f, concede ao Confea baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da

referida Lei. Dessa legislação resulta a Resolução 345/1990, que atribui competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias.

Por outro lado, a Lei 6.530/78 define como competência dos corretores de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Aqui está a principal diferença entre as duas atividades profissionais: métodos e critérios avaliatórios são de natureza estritamente técnica; não sendo, portanto, de caráter opinativo.

O exercício profissional do engenheiro avaliador é fundamentado em sólidos conhecimentos de regressões lineares, processos estatísticos, engenharia econômica, geoprocessamento e uso adequado de ferramentas de georreferenciamento. Enquanto o trabalho subjetivo dos corretores de imóveis é feito ao arrepio da NBR 14.653, a qual define avaliação de bens, de seus frutos e direitos como “análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes”.

A engenharia de avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por engenheiros.

Com base nessas técnicas específicas, o engenheiro avaliador analisa as condições físicas da edificação e todos os itens que interferem na habitabilidade e na segurança das

construções.

É por ser pautado em metodologia científica que o laudo de avaliação de bens elaborado por engenheiro é isento e, por isso, atende a inúmeras demandas judiciais, servindo, por exemplo, para certificar instituições financeiras do valor do imóvel em ação judicial, alienação fiduciária, garantia e penhora ou hipoteca de terreno e benfeitorias de uso residencial, comercial ou industrial. O documento também é exigido pelo poder público em casos de desapropriações ou para determinar o valor da base tributária de IPTU e ITBI.

O laudo fundamentado por engenheiro também está previsto em instruções normativas, resoluções e decretos de instituições como Receita Federal, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Igualmente clara e explícita é a Resolução nº 4.271, do Banco Central, que trata de critérios de concessão de financiamento imobiliário e, em seu artigo 1º, determina que “a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses”.

Compreende-se, então, que o profissional que comercializa o imóvel não pode ser o mesmo que avalia o patrimônio em questão, exatamente por ser parte interessada na transação comercial. Daí também o motivo de os corretores não serem habilitados para engenharia de avaliações, o que parece óbvio a começar pela nomenclatura da atividade.

Diversas decisões judiciais inclusive desabilitam os corretores da avaliação imobiliária, seja por ausência de qualificação, por não realizar o trabalho à luz dos predicados da legislação ou por reconhecer que a atividade demanda conhecimento técnico e, por isso, é atribuição pertencente aos engenheiros.

Logo, não é coerente uma instituição respeitada internacionalmente por prover a sociedade de conhecimento sistematizado – como é a ABNT – querer transmutar um laudo técnico-científico em um normativo de caracterização subjetiva e opinativa.

Diante da recente incorreção da ABNT, o Confea reforça neste momento a necessidade de um novo diálogo ainda mais franco e aberto com a associação, a fim de evitar retrocessos e prejuízos para sociedade, profissionais e instituições.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea)