

AVALIAÇÕES E TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Énio Tavares de Almeida Junior

GESTÃO E NEGÓCIOS

AVALIAÇÕES E TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Enio Tavares de Almeida Junior

GESTÃO E NEGÓCIOS



Autor

Ênio Tavares de Almeida Junior

Bacharel em Administração de Empresas e em Direito e possui pós-graduação em Direito e Processo Civil. Além disso, é corretor de imóveis e avaliador imobiliário inscrito no CNAI.

Design Instrucional

NT Editora

Projeto Gráfico

NT Editora

Revisão

Filipe Lopes

Renata Kuhn

Capa

NT Editora

Editoração Eletrônica

Danilo Oliveira

Ilustração

Romane Rocha

NT Editora, uma empresa do Grupo NT

SCS Quadra 2 – Bl. C – 4º andar – Ed. Cedro II

CEP 70.302-914 – Brasília – DF

Fone: (61) 3421-9200

sac@grupont.com.br

www.nteditora.com.br e www.grupont.com.br

Junior, Ênio Tavares de Almeida.

Avaliações e Transações Imobiliárias / Ênio Tavares de Almeida Junior – 1. ed. – Brasília: NT Editora, 2019.

128 p. il. ; 21,0 X 29,7 cm.

ISBN 978-85-8416-698-5

1. Transações. 2. Negócios.

I. Título

Copyright © 2019 por NT Editora.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer modo ou meio, seja eletrônico, fotográfico, mecânico ou outros, sem autorização prévia e escrita da NT Editora.

ÍCONES

Prezado(a) aluno(a),

Ao longo dos seus estudos, você encontrará alguns ícones na coluna lateral do material didático. A presença desses ícones o(a) ajudará a compreender melhor o conteúdo abordado e a fazer os exercícios propostos. Conheça os ícones logo abaixo:



Saiba mais

Esse ícone apontará para informações complementares sobre o assunto que você está estudando. Serão curiosidades, temas afins ou exemplos do cotidiano que o ajudarão a fixar o conteúdo estudado.



Importante

O conteúdo indicado com esse ícone tem bastante importância para seus estudos. Leia com atenção e, tendo dúvida, pergunte ao seu tutor.



Dicas

Esse ícone apresenta dicas de estudo.



Exercícios

Toda vez que você vir o ícone de exercícios, responda às questões propostas.



Exercícios

Ao final das lições, você deverá responder aos exercícios no seu livro.

Bons estudos!

Sumário

1 DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	7
1.1 Histórico da avaliação imobiliária	7
1.2 Competência do corretor e do engenheiro para avaliar imóveis	13
1.3 Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI)	17
2 CONCEITOS BÁSICOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	26
2.1 Princípios básicos da avaliação	26
2.2 Classificação de imóveis	29
2.3 Diferença entre preço e valor.....	39
2.4 Níveis de rigor para as avaliações de imóveis.....	47
2.5 Vistoria para avaliação	52
3 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM).....	61
3.1 Selo certificador	61
3.2 Contratação, apresentação e honorários.....	69
4 MÉTODOS PARA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	79
4.1 Método comparativo direto	79
4.2 Pesquisa e seleção de amostras	84
4.3 Aplicação do método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização.....	88
4.4 Fator de homogeneização (FH)	92
5 CORRETOR DE IMÓVEIS – PERITO JUDICIAL	108
5.1 Conhecendo as normas judiciais.....	108
5.2 Formalidades jurídicas conforme o Código de Processo Civil (CPC)	112
5.3 Laudo pericial	118
GLOSSÁRIO	126
BIBLIOGRAFIA	127

Seja bem-vindo(a) aos estudos de **Avaliações e Transações Imobiliárias!**

No Brasil, a profissão de corretor de imóveis foi regulamentada pela Lei nº 6.530/1978 e pelo Decreto nº 81.871/1978. Para ser um corretor, é necessário fazer o Curso de Técnico em Transações Imobiliárias e estar registrado no CRECI. Após a sua regulamentação, a profissão vem ganhando cada vez mais destaque no mercado de trabalho e sendo considerada uma excelente fonte de renda para milhares de brasileiros.

Em nosso estudo, veremos que a avaliação de imóveis era uma atividade privativa dos engenheiros, mas, com o passar do tempo, o desenvolvimento e reconhecimento do corretor de imóveis como profissional regulamentado, passou a ter mais credibilidade na sociedade, prestando serviços cada vez mais relevantes por meio da intermediação e da avaliação de imóveis.

Por isso, nosso estudo de Avaliações e Transações Imobiliárias objetiva preparar você para exercer com segurança e competência as atividades que envolvem a avaliação mercadológica de imóveis. Além disso, veremos como os corretores imobiliários podem atuar como peritos judiciais a serviço da justiça. Ao longo do nosso estudo, resolveremos alguns exercícios que nos ajudarão a fixar o conteúdo estudado.

Não perca tempo! Aproveite a oportunidade para ampliar os seus conhecimentos!

Bons estudos!

Ênio Tavares de Almeida Junior.

1 DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A avaliação de imóveis, além de ser uma ciência, também deve ser tratada como uma arte, a arte de estimar valores por meio de observações, com conhecimentos técnico-científicos acerca do assunto, associado ao bom senso e a uma visão atualizada do mercado imobiliário.

Nesta lição, veremos que a função do avaliador não é só avaliar, uma vez que ele deve ser capaz também de visualizar as características, para venda ou aluguel de um imóvel, que possam facilitar ou dificultar sua atividade e que possam influenciar diretamente no preço do imóvel.

Objetivos

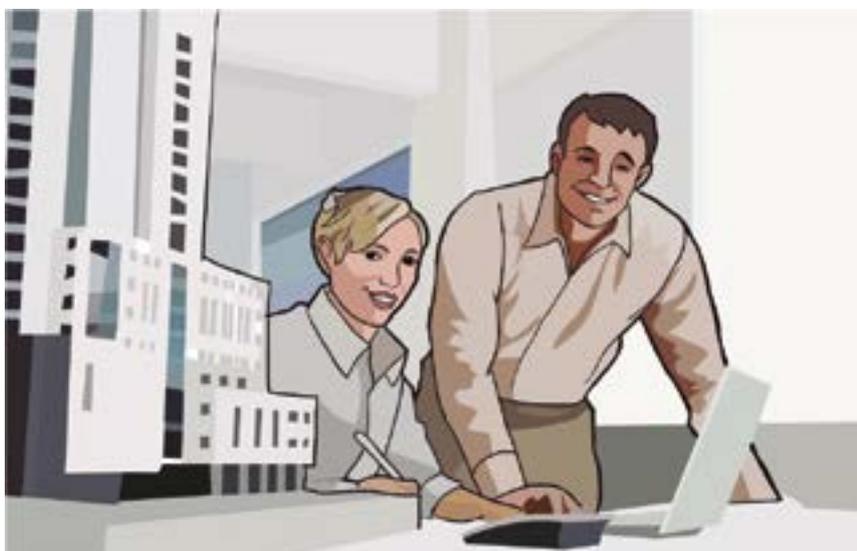
Ao finalizar esta lição, você deverá ser capaz de:

- conhecer a história da avaliação imobiliária no Brasil;
- analisar quais são as normas e os requisitos para se tornar um corretor avaliador credenciado;
- avaliar algumas leis e normas que fundamentam o trabalho do corretor;
- compreender quais são as competências de um corretor para avaliar imóveis.

1.1 Histórico da avaliação imobiliária

A avaliação de imóveis sempre foi uma atividade de grande relevância devido à importância patrimonial dos negócios imobiliários envolvendo, principalmente, a venda e o aluguel de imóveis.

No início, a avaliação de imóveis era uma atividade privativa dos engenheiros, mas, com o passar do tempo, houve o desenvolvimento e reconhecimento do corretor de imóveis como profissional regulamentado, que passou a ter mais credibilidade na sociedade, prestando serviços cada vez mais relevantes por meio da intermediação. Assim, a avaliação de imóveis passou ser um serviço prestado cada vez mais pelos corretores de imóveis, que passaram a agir, inclusive, como peritos judiciais.



Com o avanço e a importância do trabalho do corretor de imóveis nas avaliações imobiliárias, aumentou o questionamento por parte dos engenheiros quanto à competência desses profissionais para avaliarem imóveis e a sua atuação como peritos em processos que envolvam avaliação imobiliária mercadológica. No entanto, tal questão foi solucionada por diversos entendimentos jurisprudenciais e por meio da Resolução COFECI 957/2006, substituída pela 1.066/2007, normatizada pelo Ato Normativo nº 001/2011, passando o corretor de imóveis a ser inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) e a ter competência legal para realizar avaliações de imóveis mercadológicas.



Saiba mais

A Resolução COFECI 957/2006 dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária e dá outras providências.

Avaliação de imóveis no Brasil

A partir de agora, veremos alguns fatos relevantes que marcaram a avaliação de imóveis no Brasil.

1850 – O surgimento da engenharia de avaliações no Brasil se deu a partir da promulgação da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, por extinguir o Sistema de Concessões de Terras, instituído pelo governo português desde 1375. Por essa lei, foi criada a figura da propriedade particular, dando origem aos proprietários imobiliários, os quais registravam seus imóveis nos Assentamentos Paroquiais. As terras apresentavam valor em função das expectativas de ganhos financeiros, por meio dos aluguéis, dos arrendamentos, da produção agrícola e das vendas, sem contar que também eram usadas como garantia dos empréstimos bancários realizados.



1918 – Foram publicados os primeiros trabalhos de engenharia de avaliação em revistas técnicas de São Paulo.

1937 – O engenheiro Lysandro Pereira da Silva publica, na Revista Engenharia, seu trabalho “Avaliações de Terrenos”, no qual afirmava que “o valor de um terreno se determina essencialmente pela renda que ele pode produzir quando aproveitado da melhor forma possível” - texto considerado atual até hoje.

1940 – O Sindicato dos Corretores de Imóveis de São Paulo conseguiu que o poder público passasse a considerar a avaliação oficial realizada pelo próprio sindicato.



1940 – Criação das Câmaras de Valores Imobiliários (CVI), que abrem o mercado de avaliações para os corretores de imóveis.

1941 – O engenheiro Luiz Carlos Berrini publicou o primeiro livro específico sobre o assunto, intitulado “Avaliação de Terrenos”, com conceitos americanizados.

1952 – No início de 1952, as primeiras normas de avaliação de imóveis foram organizadas pelo engenheiro do Departamento de Engenharia da **CEF**, Daro Eston.

1952 – Em novembro, o anteprojeto de normas para avaliação de imóveis, de autoria do engenheiro Augusto Luiz Duprat, foi submetido a exame e debates pela **ABNT**.

1957 – Em julho/agosto desse ano, ficou pronto o anteprojeto P-NB-74 R, da ABNT, voltada para engenharia de avaliações.



CEF: Caixa Econômica Federal.

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Agrimen- sores:

aquele que trabalha com medições topográficas, medições e referências necessárias para a edificação de novas obras.

Glebas urbanizáveis:

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

1957 – Em 19 de setembro, foi criado o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), instituto privado que, em caráter não obrigatório, normatiza a avaliação de imóveis para engenheiros, arquitetos e **agrimensores**.

1958 – Em 17 de julho, foi apresentado o substitutivo ao anteprojeto da ABNT, sendo a primeira norma do IBAPE.

1960 – Nessa década, houve um amplo surto de desapropriações, devido a grandes obras, o que gerou diversos trabalhos e trouxe interessados para o setor de avaliações e perícias judiciais. Ainda nessa época, os juízes das Varas Municipais nomearam uma Comissão de Engenheiros, resultando em um trabalho chamado sugestões de normas gerais para avaliações em desapropriações.

1965 – Em 27 de agosto de 1965, foram publicadas, no Diário Oficial da União, as normas preparadas pelo Instituto da Previdência Social, para seu uso próprio, seguidas das normas da Caixa Econômica do Estado de São Paulo, da Empresa Municipal de Urbanização, entre outras.

1977 – Surge a primeira norma brasileira para avaliações de imóveis urbanos, NB 502/77- ABNT, estabelecendo níveis de precisão para avaliações. Nessa época, surgem normas específicas para imóveis rurais (NBR 8799), complexos industriais (NBR 8977) e **glebas urbanizáveis** (NBR 8951);



1989 – A NB para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676, com alto nível de rigor na precisão.

1999 – O corregedor-geral da Justiça do estado de São Paulo, Dr. Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, por meio do Provimento nº 01/99, relata que a atividade de avaliação imobiliária não é atividade exclusiva dos profissionais do CREA, podendo, sim, o corretor de imóveis atuar na avaliação.

2001 – Passa a vigorar, em 30 de maio, a parte 1 da NBR 14.653-1, formatando os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação dentro dos padrões internacionais e fixando diretrizes quanto:

- instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- descrição das atividades básicas;
- definição da metodologia básica;
- requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- diretrizes e normas para conduta profissional.

2004 – Passa a vigorar a parte 2 da NBR 14.653-2, complementando os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, detalhando todos os detalhes de uma avaliação imobiliária. Com isso, substituiu todas as anteriores e visou à identificação do valor de mercado do imóvel, ficando os Institutos Regionais de Avaliações responsáveis por calcular fatores de homogeneização apropriados para as suas regiões.



2004 – Passa a vigorar a NBR 14.653 – 3, que trata de imóveis rurais, e a NBR 14.653 -4, que trata de empreendimentos.

2005 – É publicada a norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP, atendendo às recomendações da ABNT, para que cada instituto estadual se encarregue de apresentar fatores regionais para o cálculo de valores por homogeneização de fatores.

2007 – Teve início um processo judicial ajuizado pelo **CONFEA** e **IBAPE** contra o COFECI, junto ao **TRF 1**, questionando a legalidade das avaliações imobiliárias emitidas por corretores de imóveis e visando anular a Resolução COFECI 957/2006, que estabelecia o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI);



CONFEA:
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

IBAPE:
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

TRF 1:
Tribunal Regional Federal da 1ª Região.



2011 – A NBR 14.653-2 é atualizada, passando a conter a seguinte introdução:

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na NBR 14653-1 para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

2013 – Após 6 anos, houve a decisão favorável ao COFECI, reconhecendo definitivamente a competência dos corretores de imóveis inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) para realizarem avaliação mercadológica por meio do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM);

2017 – Foram revisadas as normas NBR 14.653-1, sobre procedimentos gerais, e NBR 14.653-3, sobre imóveis rurais.



Avaliando o conhecimento

Analise as afirmativas a seguir e julgue-as em V (verdadeira) ou F (falsa).

- () Avaliação de imóveis é uma ciência exata na qual o avaliador pode afirmar com precisão o preço do imóvel avaliado.
- () A função do avaliador é mais ampla do que só avaliar, devendo considerar características que possam influenciar diretamente na venda do imóvel.
- () A atividade de avaliação de imóveis sempre foi uma prerrogativa exclusiva dos corretores de imóveis.
- () A Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo 001/2011 não são importantes para os corretores de imóveis, já que são apenas atos administrativos.

() Em 1977, a ABNT publicou as primeiras normas brasileiras voltadas para a avaliação de imóveis urbanos.

() O processo judicial ajuizado em 2007 pelo CONFEA e IBAPE contra o COFECI, junto ao TRF-1, visando anular a criação do CNAI foi decidido favoravelmente aos corretores de imóveis, em 2013, reconhecendo definitivamente o CNAI, assim como a competência dos inscritos para realizarem avaliações mercadológicas.

Comentário: a sequência correta é: F-V-F-F-V-V. A avaliação de imóveis, além de ser uma ciência, deve ser tratada como uma arte, a arte de estimar valores por meio de observações, com conhecimentos técnico-científicos acerca do assunto. No início, a avaliação de imóveis era atividade privativa dos engenheiros, mas, com o passar do tempo, houve o desenvolvimento e reconhecimento do corretor de imóveis como profissional regulamentado. Por meio da Resolução nº 1.066/2007, normatizada pelo Ato Normativo nº 001/2011, o corretor de imóveis passou a ser inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) e a ter competência legal para realizar avaliações de imóveis mercadológica.

1.2 Competência do corretor e do engenheiro para avaliar imóveis

Tentando preservar o mercado de trabalho, o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) sempre se posicionou contra a avaliação de imóveis realizada por corretores de imóveis, principalmente com base nas competências profissionais.

Conforme a Lei 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, temos em, seu artigo 7º, alínea “c”, Seção IV, o seguinte:

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem em:

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.



Conforme a Lei 6.530/1978, que dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências, temos, em seu artigo 3º, o seguinte:

Art 3º Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Ficando claro que os engenheiros têm competência profissional para “avaliar e realizar perícias”, enquanto cabe aos corretores de imóveis “opinar quanto à comercialização imobiliária”. Temos que concordar que são competências diferentes.

E qual a diferença entre opinar e avaliar?

Conforme a Lei 6.530/78, o corretor de imóveis tem competência legal para opinar, e não avaliar, visto serem consideradas atividades distintas.

Devido à necessidade profissional do corretor de avaliar e não somente opinar, criou-se uma disputa quanto à competência profissional com os profissionais do CONFEA, engenheiros e arquitetos, que durou 35 anos, quanto à avaliação de imóveis.



Patologias: é o estudo das alterações estruturais, bioquímicas e funcionais, que visa explicar os mecanismos pelos quais surgem os sinais e os sintomas das doenças.

Saiba mais

Conforme o dicionário da Academia Brasileira de Letras:

- avaliar é “determinar ou estimar o valor de; fazer apreciação, análise de; calcular medir”;
- opinar é “dizer, falar, manifestação da opinião”.

Os engenheiros têm, com certeza, conhecimentos técnicos para uma avaliação de um imóvel, principalmente no tocante a características físicas, conservação, aspectos construtivos, **patologias**, entre outros, que influenciam em seu valor, mas, geralmente, não acompanham o mercado imobiliário diariamente como fazem os corretores de imóveis, fazendo com que sejam especialistas em valor, mas não em preço, que é um reflexo direto de mercado. Assim, um imóvel pode ter preço acima ou abaixo do seu valor.



A divergência surgida com as classes de engenheiros, arquitetos e agrônomos dizia respeito às avaliações e deveria ser analisada em função da diferença entre preço e valor. Nesse sentido, o porquê de o corretor de imóveis poder opinar e não avaliar foi muito bem esclarecido no XI Congresso dos corretores de imóveis (1979), pelo presidente do COFECI, que, na ocasião, disse:

“Preço e valor são duas coisas completamente distintas. Numa avaliação, o preço pode ser maior ou menor que o valor. Pois o valor é intrínseco à mercadoria, de difícil determinação, atribuível às áreas de engenharia, arquitetura, agronomia e demais áreas acessórias. Agora, o preço é extrínseco à mercadoria e depende de uma conjuntura de mercado, de um momento imobiliário e de aspectos altamente subjetivos dos interesses de comprador e vendedor. E isso é a função do corretor de imóveis.”

Com a resolução COFECI 1.066/2007, a situação ficou bem definida, passando os corretores de imóveis inscritos no CNAI a terem competência profissional para realizarem avaliações mercadológicas e emitirem o parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM).

Avaliando o conhecimento

Com base no que acabamos de estudar, assinale a alternativa incorreta.

- a) O CONFEA sempre foi contra a competência profissional dos corretores de imóveis para realizarem avaliações.
- b) A Lei nº 5.194/1966 concede competência profissional aos engenheiros para realizarem, entre outras, avaliações e perícias.
- c) A Lei nº 6.530/1978 concede competência profissional aos corretores de imóveis para realizarem, entre outras, avaliações e perícias.
- d) Os corretores de imóveis têm competência profissional, entre outras, para opinar quanto à comercialização imobiliária, enquanto os engenheiros têm competências para avaliar e realizar perícia.

Comentário: a alternativa incorreta é a letra “c”. Conforme a Lei nº 6.530/1978, que dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, o corretor pode exercer a intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

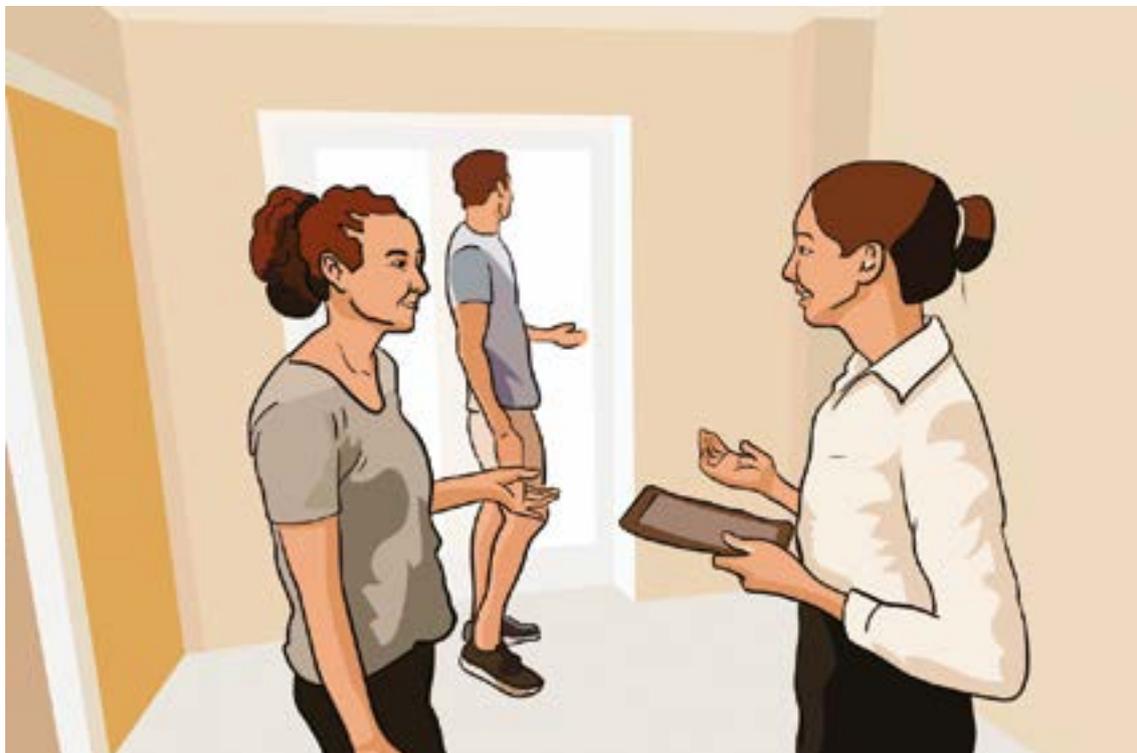
Resolução COFECI 1.066/2007 – Ato Normativo 001/2011

Para legalizar a avaliação mercadológica realizada pelos corretores de imóveis, foi criado o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), pelo COFECI, sendo que a avaliação realizada pelos corretores de imóveis cadastrados se materializa na forma do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM), não podendo os mesmos utilizarem técnicas avaliatórias que não estejam fundamentadas no mercado imobiliário e que não atendam aos requisitos previstos na Resolução COFECI 1.066/2007 e no Ato Normativo 001/2011.

Importante

Essa resolução regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários assim como para elaboração do parecer técnico de avaliação mercadológica e dá outras providências, trazendo toda a orientação para que o corretor de imóveis possa exercer a atividade de avaliador com segurança.

O Artigo 1º, Parágrafo Único, afirma que a inscrição do corretor de imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, *in fine*, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. No entanto, os corretores não inscritos no CNAI não podem fazer avaliação de imóveis formal, mas apenas emitir sua opinião.



O conhecimento profundo da resolução e do ato normativo é fundamental para o corretor de imóveis que deseja exercer a atividade de avaliador imobiliário e não apenas opinar. Para tanto, deve estar inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), conforme o artigo 7º da Resolução nº 1.066/2007 – “a todo corretor de imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários será expedido Certificado de Registro”.



Saiba mais

O certificado de registro de avaliador imobiliário tem validade de três anos, contados da sua emissão, conforme o Artigo 7º §1º. A renovação será efetuada pelo COFECI, podendo depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Transgressões éticas

Segundo o Artigo 14, da Resolução-COFECI nº 1.066/2007, o corretor de imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos na referida resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento anti-ético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, será considerada infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-COFECI nº 326/92 (Código de Ética Profissional)“.



Avaliando o conhecimento

A respeito do exercício do corretor de imóveis, julgue as afirmativas a seguir e, em seguida, marque a alternativa correta.

I – O COFECI instituiu o CNAI para que os corretores de imóveis pudessem realizar avaliações de maneira formal, o que criou novo ramo de atuação.

II – Para elaborarem o PTAM, os corretores de imóveis inscritos no CNAI podem utilizar qualquer método para avaliação de imóveis.

III – Todo corretor de imóveis é obrigado a se cadastrar no CNAI.

IV – A inscrição no CNAI tem validade de três anos.

a) Todas as afirmativas são verdadeiras.

b) Todas as afirmativas são falsas.

c) As afirmativas I e IV são falsas.

d) Apenas a afirmativa IV é verdadeira.

Comentário: a afirmativa correta é a letra “d”. O Artigo 1º, em seu Parágrafo Único, afirma que a inscrição do corretor de imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, o que não impede que o corretor de imóveis nele não inscrito opine quanto à comercialização imobiliária. Com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007, a situação ficou bem definida, passando os corretores de imóveis inscritos no CNAI a terem competência profissional para realizarem avaliações mercadológicas e emitirem Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

1.3 Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI)

O CNAI, por ser organizado e administrado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), tem amplitude federal, ou seja, o corretor de imóveis inscrito no CNAI pode exercer a atividade de avaliador em todo o território nacional. Isso foi criado pela Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e é normatizado pelo Ato Normativo nº 001/2011.



Requisitos para Inscrição no CNAI

Conforme o Artigo 2º, do Ato Normativo nº 001/2011, somente poderá ser inscrito no CNAI o corretor de imóveis pessoa física regularmente inscrito, em dia com suas obrigações financeiras junto ao CRECI de sua região e que seja possuidor de:

- I) Diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente, desde que a grade curricular contemple a disciplina Avaliação de Imóveis, que atenda, no mínimo, ao seguinte conteúdo programático:
 - » histórico da avaliação de imóvel no Brasil;
 - » normas ABNT da série 14653;
 - » resolução COFECI 1.066/2007;
 - » o corretor de imóveis avaliador e a ética profissional;
 - » a metodologia de avaliação e o valor de mercado;
 - » os imóveis urbanos e rurais;
 - » valor de compra e venda e valor de locação e arrendamento;
 - » roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM);
 - » o PTAM em perícias nos processos judiciais;
 - » honorários do corretor de imóveis para emissão do PTAM;
 - » trabalhos dirigidos com a elaboração do PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes;
- II) Certificado de conclusão de curso de avaliação de imóveis, com a mesma grade programática acima e que tenha o reconhecimento do COFECI, podendo ser na modalidade presencial ou em EAD, com carga horária mínima de 24 horas, para presencial, e 26 horas, para EAD.



Importante

Ao se inscrever num curso de avaliação visando à inscrição no CNAI, é fundamental verificar o reconhecimento do curso junto ao COFECI, sob pena de indeferimento da inscrição.



Saiba mais

A taxa para inscrição no CNAI é de 30% (trinta por cento) do valor da anuidade da pessoa física da região, vigente na data do requerimento.

Obrigatoriedade de apresentação do PTAM.

Conforme o Artigo 7º, do Ato Normativo, os corretores de imóveis inscritos no CNAI devem observar a forma e a técnica recomendadas pelo Ato Normativo 001/2011 para emissão do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM), sob pena de exclusão sumária do CNAI e sem direito a recurso, devolução de taxas ou indenização sob qualquer título.



Avaliando o conhecimento

Sobre os requisitos para um corretor de imóveis no CNAI e responsáveis por imobiliárias, assinale a alternativa correta.

- a) O curso superior de Gestão Imobiliária dá direito à inscrição no CNAI.
- b) O curso de avaliação de imóveis para inscrição no CNAI pode ser realizado na modalidade presencial ou em EAD, desde que reconhecido pelo COFECI.
- c) Imobiliárias podem se inscrever no CNAI, desde que tenham um responsável técnico.
- d) Não é cobrada qualquer taxa para a inscrição no CNAI.

Comentário: a alternativa correta é a letra “b”. Somente poderá ser inscrito no CNAI o corretor de imóveis que apresentarem os seguintes requisitos: diploma de curso superior em Gestão Imobiliária ou equivalente, desde que a grade curricular contemple a disciplina Avaliação de Imóveis. Outros requisitos também são necessários, como ser: pessoa física regularmente inscrita e em dia com suas obrigações financeiras junto ao CRECI de sua região. A taxa para inscrição no CNAI é de 30% (trinta por cento) do valor da anuidade da pessoa física da região.

Normas ABNT voltadas para avaliação de imóveis

Fundada em 1940, a ABNT é uma entidade privada, sem fins lucrativos, responsável pela normatização técnica do país.



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Norma técnica – consiste em documento, regra ou modelo produzidos por um órgão oficialmente autorizado, que estabelece diretrizes, restrições e características mínimas acerca de um material, produto, processo ou serviço, fixando padrões reguladores de forma a garantir a uniformidade em um dado contexto.

Norma Brasileira (NBR) – é uma norma técnica elaborada pela ABNT, em conformidade com os procedimentos fixados pelo Sistema Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial, pela Lei nº 5.966, de 16 de dezembro de 1973.

Para avaliações atualmente temos:

- ABNT NBR-14653-1 – 2001/2017 – trata dos procedimentos gerais para avaliações.
- ABNT NBR-14653-2 – 2004/ 2011 – trata de imóveis urbanos;
- ABNT NBR-14653-3 – 2004/2017 – trata de imóveis rurais;

- ABNT NBR-14653-4 – 2004 – trata de empreendimentos em geral;
- ABNT NBR-14653-5 – 2005 – trata de indústrias;
- ABNT NBR-14653-6 – 2009 – trata de recursos naturais;
- ABNT NBR-14653-7 – 2009 – trata do patrimônio histórico.



O COFECI teve como base as normas da ABNT para a elaboração da Resolução nº 1.066/2007, que, em suas considerações, diz:

Considerando a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente.

Considerando o dispositivo no art. 39, VIII, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (BRASIL, 2017)



Importante

Os corretores de imóveis inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários têm todo o respaldo legal para realizar suas avaliações mercadológicas com base na Resolução nº 1.066/2007, sem seguir à risca a série 14653 da ABNT, que, por sua complexidade, é voltada para engenheiros.

Com a legalização e o reconhecimento judicial da avaliação mercadológica realizada por corretores de imóveis inscritos no CNAI, o COFECI deve buscar junto à ABNT a inclusão da avaliação mercadológica de imóveis voltadas para corretores de imóveis, por serem profissionais de nível técnico, como uma das modalidades de avaliação previstas nas NBR.



Avaliando o conhecimento

Analise as afirmações a seguir.

- I – A ABNT é uma entidade governamental responsável pela normatização técnica no Brasil.
- II – NBR é uma norma técnica elaborada pela ABNT em conformidade com o Sistema Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial.
- III – Os corretores de imóveis inscritos no CNAI não precisam seguir a série 14653 da ABNT para a elaboração do PTAM.
- IV – O COFECI não considerou as normas da ABNT para elaboração da Resolução nº 1.066/2007 por se tratar de normas para engenheiros.

É correto dizer que:

- a) todas as afirmativas estão corretas.
- b) as afirmativas II e IV estão corretas.
- c) as afirmativas I e III estão incorretas.
- d) a afirmativa IV está incorreta.

Comentário: a alternativa correta é a letra “d”. O COFECI teve, como base, as normas da ABNT para a elaboração da Resolução nº 1.066/2007, uma vez que ela não é destinada apenas para engenheiro, mas também para aqueles que irão desempenhar a atividade de corretor de imóveis.

Mercado de trabalho

A avaliação como atividade profissional para os corretores de imóveis está em franco crescimento após a Resolução-COFECI nº 1.066/2007, proporcionando uma boa fonte de renda para os corretores de imóveis inscritos no CNAI.

Uma das atividades que mais atraem os corretores de imóveis inscritos no CNAI é a atuação como perito ou assistente técnico no judiciário, que trataremos mais à frente.



A avaliação elaborada por corretor de imóveis inscrito no CNAI é utilizada em diversas situações, como:

- judicialmente, em processos que envolvam imóveis, como inventários, divórcios tanto judiciais quanto extrajudiciais, penhora em execuções, ações revisionais e renovatórias de aluguel, produção antecipada de provas, entre outros procedimentos;
- bancos e financeiras, para avaliação de garantias imobiliárias;
- expropriações de imóveis por utilidade pública;
- âmbito fiscal, como atualizações e questionamentos sobre IPTU;
- avaliações patrimoniais de empresas e pessoas físicas;
- seguradoras;
- intermediação imobiliária;
- decisão sobre investimentos.



Avaliando o conhecimento

Analise as afirmações a seguir.

I – A regulamentação da avaliação de imóveis mercadológica para os corretores de imóveis inscritos no CNAI proporciona nova fonte de renda para os inscritos no CNAI.

II – A atividade de perito e assistente técnico no judiciário são vedadas aos corretores de imóveis inscritos no CNAI, por serem privativas de engenheiros e advogados.

III – A avaliação de imóveis mercadológica realizada por corretores de imóveis inscritos no CNAI está sendo cada vez mais solicitado em diversos segmentos, como bancos, seguradoras e processos judiciais.

IV – Não é interessante ao corretor de imóveis a inscrição no CNAI, porque sempre foi capacitado a fazer avaliações de imóveis.

É correto dizer que:

- a) todas as afirmativas estão corretas.
- b) as afirmativas I e III estão corretas.
- c) as afirmativas I e II estão incorretas.
- d) as afirmativas III e IV estão incorretas.

Comentário: a alternativa correta é a letra “b”. Uma das atividades que mais atraem os corretores de imóveis inscritos no CNAI é a atuação como perito ou assistente técnico no judiciário. Além disso, o corretor de imóveis inscrito no CNAI pode exercer a atividade de avaliador em todo o território nacional, o que é muito importante para esse profissional.

Resumindo

Nesta lição, vimos que a avaliação de imóveis, além de ser uma ciência, deve ser tratada como uma arte, a arte de estimar valores por meio de observações, com conhecimentos técnico-científicos acerca do assunto, associado ao bom senso e a uma visão atualizada do mercado imobiliário.

Aprendemos que a função do avaliador não é só avaliar, mas visualizar as características para a venda ou aluguel de um imóvel, que possam facilitar ou dificultar sua venda, além de influenciar diretamente no preço do imóvel.

Estudamos as normas e leis que norteiam o trabalho do corretor. Além disso, vimos os requisitos necessários para ser um corretor avaliador e as diferenças entre opinar e avaliar. Por fim, vimos como funciona o mercado de trabalho nesse campo.

Veja se você se sente apto a:

- explicar a história da avaliação imobiliária no Brasil;
- analisar quais são as normas e os requisitos para se tornar um corretor avaliador credenciado;
- justificar quais são as competências de um corretor para avaliar imóveis;
- listar algumas leis e normas que fundamentam o trabalho do corretor.

Exercícios

Questões 1 – É correto afirmar que a função do avaliador imobiliário mercadológico é:

- a) possuir um vasto conhecimento tecnológico para determinar o preço do imóvel.
- b) ser detalhista, especialista na observação de defeitos de um imóvel.
- c) não é só avaliar, mas também visualizar características que possam facilitar ou dificultar sua venda e que possam influenciar diretamente no preço do imóvel.
- d) avaliar tecnicamente um imóvel independente do mercado.

Questão 2 – A avaliação de imóveis sempre foi a atividade principal dos corretores de imóveis?

- a) Sim, porque só o corretor de imóveis pode avaliar imóveis.
- b) Não, pois a principal atividade do corretor de imóveis é a intermediação imobiliária.
- c) Não, porque o corretor de imóveis não pode avaliar imóveis, que é uma atividade exclusiva de engenheiros.
- d) Sim, porque o corretor de imóveis é quem conhece o mercado imobiliário.

Questão 3 – A respeito da exclusividade para realizar avaliações de imóveis, é correto afirmar que:

- a) com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007, as avaliações feitas por corretores de imóveis se tornaram mais reconhecidas e aceitas.
- b) os engenheiros são os únicos profissionais que podem realizar avaliações imobiliárias.
- c) os engenheiros não se preocupam com o mercado de avaliações, visto que essa questão não tem relação com o trabalho deles.
- d) jogar qualquer preço é a melhor opção para vender logo o imóvel. Por isso, não precisa ser especialista para negociar imóveis.



Parabéns, você finalizou esta lição!

Agora responda às questões ao lado.

Questão 4 – Qual a importância da Resolução-COFEC nº 1.066/2007 para os corretores de imóveis?

- a) Nenhuma, pois os corretores de imóveis sempre fizeram avaliações sem base alguma em resoluções.
- b) Muita, porque com essa resolução somente os corretores passaram a realizar avaliações imobiliárias.
- c) Muita, porque criou o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), passando os corretores inscritos a terem competência legal para realizarem avaliações imobiliárias.
- d) Nenhuma, pois é uma resolução sem qualquer efeito direto para os corretores de imóveis.

Questão 5 – De acordo com a Lei nº 6.530/78, os corretores podem realizar avaliações formais e perícias?

- a) Sim, porque quem entende de mercado imobiliário são os corretores de imóveis.
- b) Sim, embora não seja a atividade principal do corretor de imóveis.
- c) Não, pois o corretor de imóveis não está apto a fazer perícias.
- d) Não, pois, conforme o Art. 3 da referida Lei, “compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação imobiliária na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Questão 6 – De acordo com a Lei nº 6.530/78, os corretores de imóveis têm competência legal para “opinar quanto à comercialização imobiliária”, portanto, podem realizar avaliações. Então, neste caso, opinar e avaliar têm a mesma função?

- a) Sim, porque avaliar e opinar são a mesma atividade.
- b) Sim, porque para avaliar tem que ter opinião sobre o mercado imobiliário.
- c) Não, porque opinar é emitir uma opinião, tem caráter subjetivo, enquanto avaliar é analisar, calcular com conhecimentos técnicos.
- d) Não, porque opinar quanto à comercialização imobiliária faz parte da intermediação imobiliária.

Questão 7 – Em um imóvel, o preço e o valor serão sempre iguais?

- a) Sim, pois o preço é igual ao valor do imóvel.
- b) Sim, porque embora o preço seja utilizado para compra e o valor para a venda, ambos são iguais.
- c) Não, pois o preço é sempre maior do que o valor no mercado imobiliário.
- d) Nem sempre, porque preço e valor são fatores distintos. Valor é intrínseco ao imóvel, seu custo, portanto, independe do mercado. Já preço é extrínseco ao imóvel, sendo o quanto o mercado paga pelo imóvel, independentemente de seu valor.

Questão 8 – É correto afirmar que, para os corretores de imóveis, a Resolução-COFECI nº 1.066/2007:

- a) não teve grande relevância para os corretores de imóveis.
- b) foi um marco, pois pacificou a competência dos corretores de imóveis para realizar avaliações e perícias, ampliando o mercado de trabalho desses profissionais.
- c) confirmou o disposto no Art. 3º, da Lei nº 6.530, o qual afirma que os corretores podem executar qualquer tipo de função no que se refere a imóveis.
- d) foi apenas mais uma resolução sem qualquer influência direta no dia a dia do corretor de imóveis.

Questão 9 – É obrigatória a inscrição dos corretores de imóveis no CNAI?

- a) Não, somente para os corretores de imóveis interessados em realizar avaliações formais com emissão do PTAM.
- b) Não, porque todo corretor de imóveis pode fazer avaliações formais.
- c) Sim, por imposição de uma resolução, a inscrição no CNAI é obrigatória.
- d) Não, pois não traz nenhum benefício ao corretor de imóveis.

Questão 10 – Sobre os requisitos para a inscrição no CNAI, assinale a alternativa incorreta.

- a) Ser inscrito regularmente no CRECI de qualquer região.
- b) Ter certificado de conclusão de curso de avaliação reconhecido pelo COFECI.
- c) Comprovar experiência em avaliações de, pelo menos, 1 (um) ano.
- d) Pagar taxa de inscrição no valor de 30% do valor da anuidade profissional.