



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**

**PROPOSTA CCEEC Nº 19/2021**

**Processo:** CF-05865/2021

**Tipo do Processo:** Finalístico: Proposta de Coord. de Câmaras Especializadas ou Coord. Nac. de Comissões de Ética

**Assunto:** Proposta 019/2021 - CCEEC Avaliações

**Interessado:** Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia Civil

<b>TEMA:</b>	I – exercício e atribuições profissionais;
<b>ITEM DO PROGRAMA DE TRABALHO:</b>	15
<b>ASSUNTO :</b>	Avaliações

Os Coordenadores da Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia Civil - CCEEC dos Creas reunidos em Brasília/DF, no período de 3 a 5 de novembro de 2021, aprovam proposta de seguinte teor:

**a) Situação Existente:**

A Resolução Nº 4.754/2019, editada pelo Banco Central (BACEN), que permite as instituições financeiras a dispensa da contratação de um perito para fazer a avaliação do preço do imóvel e, em seu lugar, usar modelos estatísticos e programas de computador para definir o valor da garantia. Segundo a instituição, com a alteração da norma, o financiamento imobiliário e o empréstimo com imóvel residencial como garantia podem ficar mais baratos.

O que não foi mencionado, entretanto, é o quão prejudicial pode ser a ausência de um perito avaliador de imóveis e o quanto isso pode ser posteriormente caro para o consumidor. Um profissional que estuda para isso (pela Lei nº 5.194/1966, só podem arquitetos e engenheiros) sabe exatamente os pontos que fazem aquele imóvel ser mais seguro e habitável. Não são só cálculos, estatísticas ou valor de compra e venda, mas sim a certeza de que ao se adquirir um imóvel, o comprador diminui ao máximo problemas de inundação, de estrutura, de incêndios. Lembrando que o banco é quem decidirá se dispensa o perito e não o tomador do empréstimo.

Com a emissão da Resolução nº 4.754/2019, o BACEN joga todo o risco pertencente a edificação a sociedade. Além de que, ao dispensar a contratação de um perito, o BACEN, para “reduzir os custos dos bancos” parece que estão preterindo o trabalho do engenheiro de avaliações ao de terceiros.

Ainda, devemos esclarecer que o **Laudo de Avaliação** e o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** não são a mesma coisa. O Laudo de Avaliação, segundo o item 3.1.30 da ABNT NBR 14653-1:2019 Versão Corrigida:2019, é o relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.

E o que é Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica? – É uma conjunção de avaliação mercadológica com parecer técnico, com a intenção óbvia de se adequar ao texto legal (Lei nº 6.530/1978) que fez a gênese da formalização dos corretores de imóveis como profissionais devidamente legalizados. Nessa lei, o artigo 3º diz o seguinte: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Não há no texto da lei nada sobre avaliação imobiliária. O que a lei lhes permite é opinar quanto à comercialização. Desse conjunto de dados da lei, com habilidade em excesso, conseguiram ligar a palavra opinar com parecer técnico. E em seguida inferir que a lei lhes outorga o direito de emitir parecer de avaliação de mercado. Ou seja, é tudo uma grande salada que serve aos incautos que não leem as leis.

Em contra ponto, a Constituição Federal, dispõe, em seu artigo 5º, inciso XIII, que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, **atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer**”. **(GRIFO NOSSO)**

Outra referência é a Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício profissional das atividades de engenharia, arquitetura e agronomia. O art. 13 dessa lei afirma que “os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”.

Na contramão do que estipulou o BACEN em sua resolução decisões recentes de Tribunais de Justiça em diversos estados como São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Paraná, ao julgar diferentes casos, ratificaram que a avaliação de imóveis é atribuição de arquitetos e urbanistas e engenheiros. Em todas as situações, laudos de avaliação feitos por corretores de imóveis foram anulados.

No dia 20 de agosto, foi emitido parecer do MPF favorável ao Crea-BA contra a Resolução BACEN nº 4.754/2019. Trata-se de Ação Civil Pública, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, ajuizada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia (Crea-BA), em face da União e do Banco Central do Brasil (BACEN), por meio da qual pleiteia, em sede liminar, a suspensão dos efeitos da Resolução BACEN nº 4.754/2019.

A seguir transcrevo os principais pontos do Parecer do MPF:

“(…)

*Destarte, a liberdade de qualquer atividade profissional esbarra na necessidade de autorização prévia que reconhece a aptidão para o exercício daquele mister, ou seja, ela não está franqueada a qualquer um que por ela se interesse, mas, sim, àqueles habilitados e reconhecidos por um órgão idôneo.*

*No que tange à categoria de profissionais abarcada pelo CREA-BA, a regulamentação coube à Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, a qual, em seu art. 7º, ao dispor sobre as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo, inclui, no respectivo rol, a realização de “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica” (art. 7º, alínea “c”, da Lei nº 5.194/66).*

*Assim, observando a legislação respectiva, a Resolução nº 4.676/2018, ao tratar sobre os critérios de concessão de financiamento imobiliário, estabelece:*

(…)

*b) a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional sem qualquer vínculo com a área de crédito da instituição proponente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções;*

(…)

Ocorre que, com a edição da Resolução nº 4.754/2019, fora acrescentado ao art. 11 do citado ato normativo o § 4º, passando, portanto, a regulamentar da seguinte forma:

§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel de que tratam o caput, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

(...)

Verifica-se, dessa forma, a partir de mera leitura dos dispositivos citados, que o BACEN, ao estabelecer a possibilidade de emprego de modelo de precificação próprio ou de terceiros para fins de apuração do valor dos imóveis em comento, **exorbitou os limites do seu poder normativo, na medida em que a Resolução questionada não encontra suporte em lei federal vigente, contrastando flagrantemente com o quanto prescrito no art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194/66.** (GRIFO NOSSO).

#### b) Propositura:

Que o Confea entre como "Amicus curiae" na ação número 1018644-65.2021.4.01.3300, promovida pelo Crea-BA para que ela tenha um efeito erga omnes.

Ao mesmo tempo, que promova uma reunião com o Deputado do PP/SP Fausto Pinato autor do Projeto de Lei nº 2283/2021, que "Dispõe sobre procedimentos nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais" para verificação do andamento do respectivo projeto de lei e o seu apoio ao texto original, com a ressalva da emenda inserida pelos Corretores de Imóveis, que prevê a inclusão dos Corretores de Imóveis em detrimento dos Engenheiros e Arquitetos na avaliação de imóveis.

#### c) Justificativa:

A capacitação profissional necessária para atuar como PERITO AVALIADOR, somente é encontrada nos profissionais graduados de Engenharia, que têm em sua formação, conhecimentos pertinentes a precificação de materiais, do estágio tecnológico das construções, dos custos de manutenção, reformas com vistas ao uso comercial e viabilidade de licenciamento, quando for o caso. Além de avaliar com propriedade a formação antropológica de aglomerados urbanos e de atividades produtivas rurais ou industriais.

Esta competência é dos engenheiros, portanto, que os distanciam consideravelmente do Corretor de Imóveis, cuja função primordial é intermediar a compra e venda entre as partes interessadas, cabendo-lhe a prerrogativa de opinar quanto à comercialização.

#### d) Fundamentação Legal:

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 5 de outubro de 1988;

Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências;

Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências;

ABNT NBR 14653-1:2019 Versão Corrigida:2019, de 27 de junho de 2019, Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais;

Resolução nº 4.754-BACEN, de 26 de setembro de 2019;

**Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

#### e) Sugestão de Mecanismos de ação:

Encaminhar a CEEP para conhecimento e após enviar a CAIS para análise e deliberação, com envio à Assessoria Parlamentar e a Procuradoria Jurídica do Confea.

Que o Confea, através de sua Frente Parlamentar, promova uma reunião com o Deputado do PP/SP Fausto Pinato autor do Projeto de Lei nº **2283/2021**, que “Dispõe sobre procedimentos nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais” para verificação do andamento do respectivo projeto de lei e o **seu apoio ao texto original, com a ressalva da emenda inserida pelos Corretores de Imóveis, que prevê a inclusão dos Corretores de Imóveis em detrimento dos Engenheiros e Arquitetos na avaliação de imóveis.**

Que o CONFEA entre como “Amicus curiae” na ação número **1018644-65.2021.4.01.3300**, promovida pelo CREA-BA para que ela tenha um efeito erga omnes.

CREA	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	AUSENTE	OBSERVAÇÃO
Acre	X				
Alagoas	X				
Amapá	X				
Amazonas	X				
Bahia	X				
Ceará	X				
Distrito Federal	X				
Espírito Santo				X	
Goiás	X				
Maranhão	X				
Mato Grosso	X				
Mato Grosso do Sul				X	
Minas Gerais	X				
Pará				X	
Paraíba	X				
Paraná	X				
Pernambuco	X				
Piauí	X				
Rio de Janeiro				X	
Rio Grande do Norte	X				
Rio Grande do Sul					COORDENANDO
Rondônia	X				
Roraima	X				
Santa Catarina	X				
São Paulo				X	
Sergipe	X				
Tocantins	X				
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>			<b>5</b>	
<b>Desempate do Coordenador</b>					

X	Aprovado por unanimidade	Aprovado por maioria	Não aprovado	Retirada de pauta
---	--------------------------	----------------------	--------------	-------------------

Eng. Civ. **JOÃO LUÍS DE OLIVEIRA COLLARES MACHADO**  
Coordenador Nacional da CCEEC



Documento assinado eletronicamente por **João Luis de Oliveira Collares Machado, Usuário Externo**, em 02/12/2021, às 22:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.confea.org.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.confea.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0527974** e o código CRC **534FB99B**.

---

**Referência:** Caso responda este documento, indicar expressamente o Processo nº CF-05865/2021

SEI nº 0527974