



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA

PROPOSTA CCEEAGRI Nº 15/2024

Processo: 00.006888/2024-70

Tipo do Processo: Institucional: Reuniões da Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Eng. de Agrimensura (CCEEAGRI)

Assunto: Avaliações de Imóveis e Planta de Valores Genéricos

Interessado: Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia de Agrimensura

TEMA:	I – exercício e atribuições profissionais; II – registro de profissionais e de pessoas jurídicas; III – verificação e fiscalização do exercício e atividades profissionais; e IV – responsabilidade técnica e ética profissional
ITEM DO PROGRAMA DE TRABALHO:	
ASSUNTO :	Avaliações de Imóveis e Planta de Valores Genéricos

Os Coordenadores da Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia de Agrimensura - CCEEAGRI dos Creas, reunidos, em Curitiba/PR, em sua 4ª Reunião, no período de 25 a 27 de novembro de 2024, aprovam proposta de seguinte teor:

a) Situação Existente:

A atividade de avaliações de imóveis para fins de cobrança de impostos seja para a transmissão de bens inter vivos, seja na produção da planta de valores genéricos para a cobrança do imposto territorial urbano - IPTU, vem sendo cerceada do rol de atribuições profissionais do Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo que possuem em sua graduação as disciplinas que garantem tais funções.

A grade curricular do Curso de Engenharia de Agrimensura e Cartografia da Universidade do Extremo Sul Catarinense - UNESC em Santa Catarina, traz as disciplinas de:

Cadastro Técnico Municipal:

- O sistema de segurança da Propriedade e a legislação brasileira

- O levantamento cadastral de imóveis
- Cadastro técnico multifinalitário
- Sistema de informações territoriais
- Planta genérica de valores

Avaliações e Perícias:

- Normas de engenharia de avaliações
- Matemática financeira aplicada a avaliações
- Estatística aplicada à avaliações
- Fontes de informação para o avaliador
- Princípios fundamentais e métodos
- Depreciação
- Avaliação de propriedades rurais
- Avaliações nas desapropriações
- Aplicações de servidões
- Técnicas de elaboração do laudo
- Avaliações em ações jurídicas

Inclusive no que diz respeito a disciplina de Avaliações e Perícias, a ementa do curso de engenharia de agrimensura e cartografia, é a mesma aplicada no curso de engenharia civil, sendo que os alunos de ambos os cursos fazem a disciplina conjuntamente, sendo concedida a atribuição para um e não para o outro.

b) Propositura:

A regulamentação da atividade de avaliações de imóveis e elaboração da planta de valores genéricos, com a criação dos respectivos códigos na sua falta, apresentando as disciplinas mínimas necessárias para o exercício da atividade, baseados na grade curricular existentes dos cursos de engenharia de agrimensura e cartografia.

c) Justificativa:

Considerando que por definição dada pelo Art. 2º da Resolução 1073/2016 do CONFEA, atribuição profissional é o ato específico de consignar direitos e responsabilidades, na defesa da sociedade, para o exercício da profissão **de acordo com a formação profissional obtida em cursos regulares**, junto ao sistema oficial de ensino brasileiro, proporcionando o exercício da atividade profissional que é o conjunto de práticas profissionais que visam à aquisição de conhecimentos, capacidades, atitudes, inovação e formas de comportamentos exigidos para o exercício das funções próprias de uma profissão regulamentada.

Considerando que o Engenheiro Agrimensor tem as suas atribuições definidas pelo Art. 4º da Resolução 218/1973 que nos apresenta:

“I - o desempenho das atividades 01 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referente a levantamentos topográficos, batimétricos, geodésicos e aerofotogramétricos; locação de:

a) loteamentos;

b) sistemas de saneamento, irrigação e drenagem;

c) traçados de cidades;

d) estradas; seus serviços afins e correlatos.

II - o desempenho das atividades 06 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referente a arruamentos, estradas e obras hidráulicas; seus serviços afins e correlatos.

A atividade 6 do Art.º 1º nos trás vistoria, perícia, **avaliação**, arbitramento, laudo e parecer técnico. Pensando na simplicidade deste artigo, nos parece que o profissional está limitado a levantamentos topográficos, batimétricos, geodésicos e aerofotogramétricos e locação, ou a arruamentos, estradas e obras hidráulicas.

Mas se formos analisar o que envolve a atividade de avaliações de imóveis para fins de cobrança de impostos, temos atividades intrínsecas como:

Cadastro Imobiliário Atualizado: Um cadastro imobiliário preciso e atualizado é fundamental. Ele contém informações detalhadas sobre os imóveis, como localização, área, uso, e características físicas.

Avaliação de Imóveis em Massa: É necessário compreender técnicas modernas de avaliação de imóveis em grande escala. Isso envolve métodos estatísticos, análise comparativa de mercado e outras abordagens para estimar valores.

Georreferenciamento: O cruzamento das informações cadastrais com dados geográficos é crucial. Um Sistema de Informação Geográfica (SIG) é uma ferramenta poderosa para gerenciar esses dados e criar a PVG.

Pesquisa de Valores de Mercado: Conhecer os valores reais dos imóveis na região é fundamental. Isso pode envolver pesquisas de mercado, consulta a corretores e análise de transações recentes.

Legislação e Normas Técnicas: É importante estar atualizado sobre as leis municipais relacionadas à tributação e às normas técnicas para elaboração da PVG.

Ferramentas de Geotecnologias: Além do SIG, outras ferramentas geotecnológicas, como sensoriamento remoto e análise espacial, podem ser úteis.

Como vemos atividades diretamente relacionadas ao campo de conhecimento da engenharia de agrimensura, justificadas a partir da grade curricular dos cursos de formação citados.

Considerando principalmente que a mesma disciplina oferecida no curso de engenharia civil é dada no curso de engenharia de agrimensura e cartografia da UNESC, sendo que esta última ainda possui a disciplina de cadastro técnico, essencial em nosso entendimento para uma base cartográfica condizente com a planta de valores genéricos.

Considerando ainda que é de conhecimento de todos a atividade de avaliação de imóveis exercidas por corretores de imóveis e de sua aceitação jurídica como prevê o CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DO FORO EXTRAJUDICIAL do poder judiciário do ESTADO DE SANTA CATARINA que em seu Art.º 320 estabelece que: “Se o valor declarado pelo interessado estiver em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem, serão adotadas as seguintes providências preliminares:

§ 5º O delegatário poderá utilizar como parâmetro de fixação do valor as informações constantes em atos já realizados, sites de compra e venda de imóveis ou de imobiliárias, tabelas oficiais e as comumente utilizadas pelo mercado, tais como, FIPE, CEPA/EPAGRI, IBGE, valor de avaliação fiscal, laudo de avaliação imobiliária firmada por **corretor**

de imóveis, engenheiro ou arquiteto, informações tributárias constantes da DIAC(ITR), CUB, entre outros”, indicando que até mesmo o Oficial delegatário poderá avaliar o imóvel com base em preços praticados no mercado.

Desta mesma forma, a justiça reconhece a avaliação de imóvel como atividade inerente a modalidade de engenharia de agrimensura, como vemos no despacho do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, no processo nº 0002247-29.2013.8.18.0031, onde o Excelentíssimo Juiz assim despacha:

“Em que pese a manifestação da parte autora requerendo a nomeação de outro perito pois, segundo afirma, por se tratar de imóvel rural, a perícia deve ser realizada por engenheiro agrônomo, tal alegação não merece prosperar, visto que a perícia pode ser realizada por engenheiro agrimensor, de acordo com o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

A avaliação de bens, assim como de seus frutos e direitos, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas, é conhecida como sendo “uma 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 claramente explicitadas” (ABNT NBR 14653-1:2019). A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens pelos engenheiros.

Em casos como o presente assim vem se posicionando a jurisprudência:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA FUNDADA EM DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA C/C PEDIDO LIMINAR - DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO FORMULADO PELA AGRAVANTE PARA SUBSTITUIÇÃO DO PERITO NOMEADO PELO JUÍZO POR ENGENHEIRO AGRÔNOMO - NÃO ACOLHIMENTO - ENGENHEIRO AGRIMENSOR APTO PARA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA - ANÁLISE DE TERRENO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 5ª C. Cível - 0064848-14.2019.8.16.0000 - Umuarama - Rel.: Desembargador Renato Braga Bettega - J. 11.05.2020)" (TJ-PR - AI: 00648481420198160000 PR 0064848-14.2019.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargador Renato Braga Bettega, Data de Julgamento: 11/05/2020, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/05/2020)"

Sendo assim, se faz necessário o reconhecimento definitivo pelos Creas da atribuição do engenheiro agrimensor e cartógrafo para a atividade de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos.

d) Fundamentação Legal:

Lei Federal 5.194/66 em seu item C do Art.º 7 - estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; e seu Art.º 27 que estabelece as atribuições do Conselho Federal.

Resolução 218/73 do CONFEA em seu Art.º 1, atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;

Resolução 1095/17 do CONFEA em seu Art. 2 definindo as atribuições do Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo;

Resolução 1073/16 do CONFEA em seu Art.º 5, atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico; e em seu Art.º 6 que define a atribuição inicial no campo de atuação profissional.

Resolução 345/1990 do CONFEA em seu Art.º 2 estabelece que Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias,

perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Decisão Normativa 118/2023 em seu Art.º 3 - A câmara especializada competente estabelecerá as atribuições cabíveis ao profissional baseada na análise do conteúdo programático das disciplinas cursadas.

e) Sugestão de Mecanismos de ação:

A criação de decisão normativa que estabeleça as disciplinas mínimas necessárias para conferir atribuição sobre a atividade de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos, possibilitando a aplicação imediata sobre os egressos de cursos que cumprem as exigências contidas.

MINUTA

DECISÃO NORMATIVA Nº, DE 16 DE JULHO DE 2024

Fixa entendimentos sobre a habilitação profissional para as atividades de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos para fins de tributação e perícias judiciais, e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 3º, inciso I, do Regimento do Confea, aprovado pela Resolução nº 1.015, de 30 de junho de 2006, e

Considerando a Resolução nº 1.073, de 19 de abril de 2016, que regulamentou a atribuição de títulos, atividades, competências e campos de atuação profissional aos profissionais registrados no Sistema Confea/Crea para efeito de fiscalização do exercício profissional no âmbito da Engenharia e da Agronomia;

Considerando a conveniência e a oportunidade de atualizar a regulamentação do Sistema Confea/Crea quanto as atividades de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos para fins de tributação e perícias judiciais, à luz da legislação vigente,

DECIDE:

Art. 1º Fixar entendimentos sobre a habilitação profissional para as atividades de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos para fins de tributação e perícias judiciais.

Art. 2º As atividades de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos é, em função das diretrizes curriculares nacionais e das características dos cursos, afeta tanto ao grupo Engenharia quanto ao grupo Agronomia.

Art. 3º São considerados habilitados a assumir responsabilidade técnica dos serviços de avaliações de imóveis e planta de valores genéricos, os profissionais que comprovem os seguintes conteúdos formativos, por ocasião da atribuição inicial ou da extensão da atribuição inicial, conforme disposto em resolução específica do Confea:

I - levantamento cadastral de imóveis;

II - sistema de informações territoriais;

III - planta genérica de valores;

IV - normas de engenharia de avaliações;

V - matemática financeira aplicada a avaliações;

VI - estatística aplicada à avaliações;

VII - fontes de informação para o avaliador;

VIII - princípios fundamentais e métodos;

IX - depreciação;

X - avaliação de propriedades rurais;

XI - avaliações nas desapropriações;

XII - aplicações de servidões;

XIII - técnicas de elaboração do laudo; e

XIV - avaliações em ações jurídicas

Parágrafo único. Os conteúdos formativos não precisam constituir disciplinas, podendo estar incorporadas nas ementas das disciplinas onde serão ministrados estes conhecimentos aplicados às diversas modalidades do Sistema.

Art. 4º A atribuição inicial ou a extensão da atribuição inicial de atividades e competências serão procedidas de acordo com critérios estabelecidos pelo Confea, conforme disposto em resolução específica, e dependerão de análise e decisão favorável da(s) câmara(s) especializada(s) do Crea, correlacionada(s) com o respectivo âmbito do(s) campos(s) de atuação profissional.

Art. 5º Os cursos cadastrados no Sistema Confea/Crea com base em outras normas, até a entrada em vigor desta decisão normativa, terão seu cadastramento garantido para todos os efeitos.

Parágrafo único. Os profissionais que já tenham iniciado ou tiverem concluído os cursos de que trata o caput deste artigo até a entrada em vigor desta decisão normativa, terão seus direitos garantidos, inclusive para fins de atribuição profissional.

Art. 7º Esta decisão normativa entra em vigor em 180 (cento e oitenta dias) após sua publicação.

Brasília, ... de de

.....

Presidente do Confea

CREA	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	AUSENTE	OBSERVAÇÃO
Acre					
Alagoas					
Amapá					
Amazonas	X				
Bahia					
Ceará	X				

Distrito Federal				
Espírito Santo				
Goiás	X			
Maranhão				
Mato Grosso				X
Mato Grosso do Sul	X			
Minas Gerais	X			
Pará				X
Paraíba				
Paraná	X			
Pernambuco				
Piauí	X			
Rio de Janeiro	X			
Rio Grande do Norte				
Rio Grande do Sul	X			
Rondônia	X			
Roraima				
Santa Catarina	X			
São Paulo	X			
Sergipe				
Tocantins				
TOTAL	12			2
Desempate do Coordenador				

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

Geog. Anderson Gomes de Oliveira
Coordenador Nacional da CCEEAGRI

FOLHA DE VOTAÇÃO

CREA	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	OBSERVAÇÃO
Crea-AC				
Crea-AL				
Crea-AM				
Crea-AP				
Crea-BA				
Crea-CE				
Crea-DF				
Crea-ES				
Crea-GO				
Crea-MA				
Crea-MG				

Crea-MS				
Crea-MT				
Crea-PA				
Crea-PB				
Crea-PE				
Crea-PI				
Crea-PR				
Crea-RJ				
Crea-RN				
Crea-RO				
Crea-RR				
Crea-RS				
Crea-SC				
Crea-SE				
Crea-SP				
Crea-TO				
TOTAL				
Desempate do Coordenador				

	Aprovado por unanimidade		Aprovado por maioria		Não aprovado
--	---------------------------------	--	-----------------------------	--	---------------------

Eng. Xxx. XXXXXXXXX
Coordenador Nacional da CCEEAGRI



Documento assinado eletronicamente por **Anderson Gomes de Oliveira, Usuário Externo**, em 29/11/2024, às 14:09, 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, informando o código verificador **1091475** e o código CRC **E2DB6EE9**.

Referência: Caso responda este documento, indicar expressamente o Processo nº 00.006888/2024-70

SEI nº 1091475