

Palhoça, 18 de julho de 2018.

Ao Ilustríssimo Senhor  
**Eng. Civil Joel Kruger**  
Presidente do CONFEA

Senhor Presidente,

Nos termos de requerimento aprovado pela Comissão dos profissionais habilitados nas atividades de engenharia de Perícia e Avaliação de bens Imóveis, de grupos nas redes Sociais, é feito o encaminhamento deste expediente a V.S<sup>a</sup>, solicitando a criação e implantação imediata através de Portaria específica ou outra forma legal, conforme previsto na Legislação sobre o assunto, nos moldes do documento em anexo do Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro.

No curso das diligências a serem realizadas por essa Comissão em todo território nacional, poderemos apresentar documentação comprobatória de todas as mazelas que estão sendo praticadas por outras categorias profissionais de leigos e malfeitores com fagrante conflito de interesses, inclusive através de Leis Municipais, contra as quais já possuímos processo em andamento no Ministério Público Federal de Santa Catarina, com uso de nosso nome como pessoa física.

Em reunião, do nosso conselho, destacou-se a gravidade do assunto e da forma como vem sendo conduzidos as perícias e avaliações de bens imóveis, inclusive no âmbito judicial, através de leigos que assustadoramente estão a provocar grandes prejuízos a sociedade brasileira.

A ausência de uma regulamentação para a atividade, especificamente nos moldes da recente Lei Portuguesa nº 153/2015, de 14/09/2015 (nosso parceiro tecnológico) principalmente no que concerne a avaliação de bens imóveis para financiamento imobiliário, o Brasil e a

Sociedade Brasileira correm sérios riscos, principalmente com relação à segurança jurídica dos contratos de financiamento, em razão de que os laudos de avaliação de bens imóveis estão sendo “valorados” pelos próprios agentes financeiros, sem o devido respaldo legal com relação à coautoria e à emissão de documentos de Responsabilidade Técnica previstos em Lei, além do flagrante “conflito de interesse” provocado por essa medida.

Pela relevância do assunto, vimos solicitar urgência nesta medida ora sugerida, devido ao avançado estado em que se encontram as irregularidades que vem sendo cometidas, além é claro da grande desvalorização profissional a que estão sendo submetidos os Engenheiros da Atividade.

Em anexo enviamos modelo de Portaria, bem como Decisões Judiciais recentes a nível de Colegiado de Desembargadores dos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo.

Outrossim, caso cabível, solicitamos ainda levar, oportunamente e em caráter de urgência, a discussão para o colégio de Presidentes de CREA's.

Em face do exposto, estamos certos de contar a sensibilidade de V.S<sup>a</sup>.

A disposição.

Comissão Grupo Valutare, em 18 de julho de 2018.



**João Fernando Barral de Miranda**

Membro da Comissão  
Grupo da Mídia Social Valutare  
Profissional com 36 anos na atividade.  
Engenheiro Civil CREA/PA 4.923/D-1982  
Visto CREA/SC 081.744-3/2007  
CPF: 065.593.442-15  
[jjfernandobm@gmail.com](mailto:jjfernandobm@gmail.com)  
[www.valutarebrasil.com.br](http://www.valutarebrasil.com.br)  
(48)9.9965-8538

**PORTARIA CRCRJ Nº 057, DE 07 DE FEVEREIRO DE 2018.**

Estabelece Comissão com incumbência de tratar de assuntos relativos à Perícia Contábil.

**O PRESIDENTE DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

Considerando a necessidade de fomentar o desenvolvimento profissional na área de Perícia Contábil,

**RESOLVE:**

Art. 1º. Estabelecer Comissão de Perícia Contábil:

**Membro Conselheiro:** Ril Moura.

**Membros Convidados:** Alan Teixeira de Oliveira, Jarbas Tadeu Barsanti Ribeiro, José Heriberto Costa, Nina Verônica Santos do Canto, Osmar Guimarães de Lima, Sérgio Correia Barbosa e Ubirajara de Barros Junior.

**Funcionário de Apoio:** Maria da Gloria Magalhães.

Art. 2º. A Comissão será coordenada pelo Conselheiro Ril Moura e estará vinculada ao Presidente.

Art. 3º. A Comissão terá os seguintes objetivos:

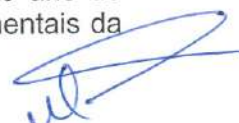
a) Atuar junto aos Tribunais em defesa do Contador e na divulgação dos cadastros nacional e regional dos Peritos Contadores;

b) Realizar a revisão das normas da perícia (NBC TP 01 – Norma técnica de perícia Contábil) e do perito (NBC TP 01 – Norma Profissional do Perito), para serem encaminhadas ao Conselho Federal de Contabilidade.

c) Elaborar artigo, bimestralmente, para a revista do CRCRJ - A Tribuna do Contabilista;

d) Estudar a viabilidade de implantar um programa inicial para o ano de 2018, visando sua apresentação na TVCRCRJ, abordando aspectos fundamentais da perícia;

e) Programar Encontros de Peritos;



(2ª folha da Portaria CRCRJ Nº 057/2018)

f) Fomentar a cooperação técnica com a Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro – APJERJ; e

g) Apresentar assuntos que sejam de interesse para as “Quartas do Conhecimento”, bem como indicar cursos, palestras e demais iniciativas desta natureza.

Art. 4º As atas das reuniões da Comissão com incumbência de tratar de assuntos relativos à Perícia Contábil deverão ser submetidas para homologação do Presidente.

Art. 5º Esta Portaria entra em vigor nesta data, sendo que sua vigência encerrar-se-á em 31 de dezembro de 2019.



Contador WALDIR JORGE LADEIRA DOS SANTOS  
Presidente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n° 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

**ACORDAM**, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

**SILVEIRA PAULILO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000**

**Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF**

**Agravado: Perillo Guimarães de Moraes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº: 43978**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de perito judicial. Ausência de qualificação para avaliação de imóvel. Necessidade de inscrição no CREA. Nomeação de corretora de imóveis. Não cabimento. Possui apenas atribuição de opinar. Artigo 7º da Lei 5.194/66 : “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;”. Agravo provido.*

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

**É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*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;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso im provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Registro: 08/02/2001)*

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

**SILVEIRA PAULILO**  
Relator



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000**

**0014858-75.2016.8.19.0000**

*(julgamento conjunto)*

**Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ**

**2. BAZAR TROVÃO LTDA.**

**Agravados: OS MESMOS**

**Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

## **DECISÃO DO RELATOR**

*( Artigo 932, inciso V, do NCPC )*

**1. Recorrem tempestivamente Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz e Bazar Trovão LTDA, alvejando decisão prolatada pelo Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.**

**2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000**, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salaria a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

**4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.**

## **É o relatório. Passo a decidir.**

**5.** A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

**6.** Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

**8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.**

**9.** Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

**10.** Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

**12.** Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

**13.** Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

**O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo**, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

**15.** Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.**

**PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.**” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

**16.** Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

**“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.”** (TJ-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

**17.** No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

**18.** Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

**19.** Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO** a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSON LUIZ DE MATOS PERES**

**Relator**