

Atenção ao Código Civil antes de realizar avaliação de imóveis

Nº 10.406/2002 – CÓDIGO CIVIL Artigo 927 e a Avaliação de Imóveis

Preconiza o artigo 927:

Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único.

Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificado em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Já no artigo 186 do referido Código, temos o seguinte:

Artigo 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Portanto, um Corretor de imóveis que, por ação ou omissão voluntária, ou seja, por ter feito algo ou deixado de fazer algo que era necessário de caso pensado – como exemplo: por negligência, falta de cuidado, de interesse ou de atenção, seja por displicência, desleixo, desmazelo ou preguiça...

Tem também os casos de imprudência, ou seja, sem cautela, sem observar àquilo que poderia evitar um mal. Alguns se prejudicam por precipitação, pressa ou até mesmo atrapalhação...

Se por qualquer um desses motivos, o Corretor, em sua Avaliação Imobiliária, causar dano a outra pessoa, comete ato ilícito.

ISSO É GRAVE!!!

Quem comete ato ilícito tem a obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa. Em outras palavras, o Corretor de Imóveis assina o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e passa a ser absolutamente responsável por todas as informações que ali estão.

Na Avaliação de Imóveis, não estamos falando de dar uma opinião sobre quanto o imóvel vale. Estamos falando de algo muito sério que compõe um documento com grande peso jurídico.

O PTAM tem sido usado por juízes para a determinação de sentenças em processos que envolvam bens imóveis.

Então fique bem atento ao contratar um corretor ou um perito para avaliar o seu imóvel, nem todo mundo que vende uma casa sabe o valor real dela porque quando se trata de

avaliação nós precisamos ter em nosso curriculum uma base muito forte sobre tal conhecimento.

Avaliar um bem envolve várias análises como por exemplo: saneamento, asfalto, calçamento, internet, coleta de lixo, escolas, farmácias, supermercados, shopping etc.

No entanto o Corretor de imóveis não tem conhecimento técnico científico para diagnosticar [vício oculto](#) de uma edificação, portanto comete ato ilícito previsto no Artigo 159 do nosso Código Civil, que assim dispõe:

"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia, violar direito ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano".

A interpretação mais serena que se deve dar ao presente dispositivo gravita em torno da conduta levada a cabo da má-fé ou que contrarie a proibição legal (a ação), à não-realização de algo a que o agente estava obrigado, por dever legal, a fazê-lo (a negligência), bem como ao erro de profissional na realização de seu mister, gerando o prejuízo experimentado pela vítima (a imperícia).

Bom! Hoje vamos parar por aqui, mas caso você tenha alguma dúvida sobre esse assunto pode deixar sua pergunta que responderei com muito prazer!

Até a próxima!!!

[vício oculto](#) (assista o vídeo no link)