

# ESCLARECIMENTOS: ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL NA ÁREA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Paulo Grandiski

16set2010

No dia 15/9/2010, em reunião da Diretoria do IBAPE, realizada na sede do IBAPE, o seu presidente divulgou detalhes da lide envolvendo a Resolução 957/2006 do COFECI.

A seguir é apresentado um resumo desse relato, que afeta os interesses difusos de todos os profissionais registrados no Sistema Confea/Creas.

Inicialmente, o IBAPE e o CONFEA ingressaram com ação no Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – DF contra o COFECI, objetivando anular a Resolução 957/2006 do COFECI, que estaria outorgando aos corretores de imóveis a possibilidade de elaborar perícia destinada a aferir ao valor de mercado de imóveis. (vide ANEXO A).

Oferecida a contestação, foi indeferida a antecipação da tutela pleiteada. Entendendo desnecessária a produção de provas, foi prolatada sentença julgando improcedente o pedido, sob o argumento de que “a avaliação de imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições insertas na Resolução COFECI n. 957/2006”

Os embargos de declaração apresentados foram rejeitados.

Então foi encaminhada apelação à 7ª. Turma do TRF da 1ª. Região, que, em recente decisão, datada de 29/6/2010, publicada em 27/7/2010, por maioria (2 votos a 1), negou provimento a essa apelação (vide ementa dessa decisão no ANEXO B).

No ANEXO C é apresentada a íntegra do RELATÓRIO E VOTO DO DES. REYNALDO FONSECA (relator), contrário à apelação do IBAPE.

No ANEXO D é apresentada a íntegra do voto-vogal do des. Catão Alves, a favor da apelação do IBAPE.

Em virtude dessa decisão inesperada pelo IBAPE/CONFEA, o Dr. CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO, ex-ministro do STF e consultor jurídico especialmente contratado pelas entidades, (CONFEA/IBAPE) impetrou dois recursos encaminhados ao Desembargador Federal Presidente do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região, sendo um extraordinário, endereçado ao SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - STF e outro especial, endereçado ao SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - STJ.

## **DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO, DATADO DE 9/8/2010, com base no art. 102, III, da, da Constituição Federal, que diz:**

*Art. 102. Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe:*

*III - julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas em única ou última instância, quando a decisão recorrida:*

*a) contrariar dispositivo desta Constituição;*

Quanto ao mérito, o consultor jurídico do IBAPE/CONFEA argumenta que a decisão do COFECI é inconstitucional, por infringir o Art. 5º, XIII, que diz:

*Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*...XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;*

A resolução do COFECI também teria infringido o ART. 22, XVI da Constituição Federal, que diz:

*Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:*

*XVI - organização do sistema nacional de emprego e condições para o exercício de profissões;*

## **RECURSO ESPECIAL, DATADO DE 9/8/2010 COM BASE NO ART. 105, III, a, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, que diz:**

*Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:*

*... III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida:*

*a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência;*

O julgamento desses recursos costuma ser demorado (mais de 1 ano).

Paulo Grandiski  
16set2010

Veja a seguir a relação de anexos, obtidos via INTERNET:

ANEXO A – Transcrição de trecho da Resolução 957/2006 do COFECI

ANEXO B – DECISÃO DA 7ª. TURMA DO TRF DA 1ª. REGIÃO, EM 29/06/2010;

ANEXO C – RELATÓRIO E VOTO DO DES. REYNALDO FONSECA (relator), contrário à apelação do IBAPE;

ANEXO D – VOTO-VOGAL A FAVOR DO IBAPE, DO DES. CATÃO ALVES

Estes anexos podem ser vistos na seção ARQUIVOS, deste grupo.

-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

## **ANEXO A – TRECHO DA RESOLUÇÃO 957/2006 DO COFECI**

*“Art. 1º - A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.*

*Parágrafo único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.*

*Art. 2º - É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente:*

- I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;*
- II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.*

*Parágrafo único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.”*

X-X-X-X-X-X-X-X

## **ANEXO B – DECISÃO DA 7ª. TURMA DO TRF DA 1ª. REGIÃO, EM 29/06/2010**

Processo: AC 0010520-92.2007.4.01.3400/DF; APELAÇÃO CIVEL  
Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL REYNALDO FONSECA  
Órgão Julgador: SÉTIMA TURMA  
Publicação: 23/07/2010 e-DJF1 p.103  
Data da Decisão: 29/06/2010

Decisão: A Turma, por maioria, negou provimento às apelações, nos termos do voto do Relator.

Ementa: ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª., 4ª. e 5ª. Regiões.

5. Apelações a que se negou provimento.

X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

# **ANEXO C – RELATÓRIO E VOTO DO DES. REYNALDO FONSECA (RELATOR), CONTRÁRIO À APELAÇÃO DO IBAPE**

## **RELATÓRIO**

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL REYNALDO FONSECA (RELATOR):

Cuida-se de apelações interpostas pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA ARQUITETURA E AGRONOMIA - CONFEA (fls. 193-204), e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE, contra sentença que julgou os pedidos improcedentes nos seguintes termos (fls. 168-174):

(...)

A questão controvertida nos presentes autos não suscita maiores digressões, haja vista a jurisprudência pátria ter se consolidado desfavoravelmente ao pleito deduzido na petição inicial:

(...)

Depreende-se, pois, dos julgados supracitados, que a avaliação de bens imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições insertas na Resolução COFECI n. 957/2006.

Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos, nos termos do inciso I do art. 269 do Código de Processo Civil.

Condeno os autores no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) para cada um.

Os autores CONFEA e IBAPE requereram, na peça vestibular da presente Ação Anulatória, a anulação da Resolução COFECI n. 957/2006, em especial seus artigos 1º e 2º, que permite aos corretores de imóveis elaborar perícia para determinação do valor de mercado de imóveis, atividade que, no seu entender, é privativa de engenheiros.

O CONFEA, em seu apelo, afirma ser inválida e ineficaz a Resolução COFECI n. 957/2006, argumentando que a referida Resolução: a) inova a ordem jurídica, extrapolando os contornos da Lei n. 6.530/78 (art. 3º); b) usurpa atribuição privativa e indelegável de engenheiros, arquitetos e agrônomos, propiciando o ilegal exercício dessas profissões por corretores de imóveis, contrariando a Lei n. 5.194/66; c) possibilita a feitura de laudos periciais por profissionais não qualificados, discrepando dos §§ 1º e 2º, do artigo 145, do Código de Processo Civil (CPC); e d) transcendeu o campo da mera regulamentação de lei, instituindo direitos, não atinando que convenções desse jaez são reservadas ao estrito campo constitucional da reserva legal, em seus aspectos formal e substancial, da competência privativa da União, vulnerando os artigos 5º, XIII e 22, XVI, da Constituição Federal.

O IBAPE também apela (fls. 208-213), alegando que os corretores, por meio da Resolução 957/2006, apropriaram-se da competência ilegal para, também, emitir pareceres técnicos nas mais diversas esferas de atuação, tais como em prestação de serviços de consultoria, auxílio às negociações de compra e venda de grandes empresas, laudos em imóveis financiados por bancos oficiais. Acrescenta que a Resolução COFECI impugnada extrapola os termos da Lei n. 6.530/78, uma vez que os corretores de imóveis possuem competência técnica apenas para opinarem quanto à comercialização imobiliária.

As contrarrazões foram oferecidas às fls. 231-238.

É o relatório.

## **VOTO**

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL REYNALDO FONSECA (RELATOR):

Como visto do relatório, o pedido efetuado pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA ARQUITETURA E AGRONOMIA (CONFEA) e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE) de anulação da Resolução COFECI n. 957/2006, em especial seus artigos 1º e 2º, ao argumento de que a referida Resolução teria extrapolado os contornos normativos da Lei da Lei n. 6.530/78, foi julgado improcedente.

O Juízo a quo, na sentença, consignou que “a avaliação de bens imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições inseridas na Resolução COFECI n. 957/2006” (fl. 174).

Para chegar a essa conclusão o Juízo monocrático fundamentou-se em precedentes jurisprudenciais originados do Superior Tribunal de Justiça (STJ), bem como do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF- 4ª Região), que firmaram entendimento de que “a atividade de avaliar o valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser auferida por outros profissionais” (REsp n. 130790/RS, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo).

Nas apelações interpostas pelos autores, estes sustentam que, ao contrário do disposto na sentença, a Resolução, ora sub judice, desborda do teor da Lei n. 6.530/78 (art. 3º), contraria a Lei n. 5.194/66, usurpando atribuição privativa e indelegável de engenheiros, arquitetos e agrônomos (arts. 7º, ‘c’, 13 e 14), o que propicia o exercício ilegal dessas atividades por corretores de imóveis.

O art. 3º da Lei n. 6.530/78, norma regulamentadora da matéria, dispõe, verbis:

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

*Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.*

Por sua vez, a Resolução COFECI n. 957/2006, art. 1º e 2º, possui a seguinte redação:

*Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.*

*Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.*

*Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente:*

*I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;*

*II) possuidor de certificado de especialista em avaliação imobiliária.*

*Parágrafo Único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.*

Ressalto, ainda, o art. 3º da mesma Resolução, determina como dever ser elaborado o parecer de avaliação mercadológica, indicando os requisitos essenciais para sua validade, confira-se:

*Art. 3º – O parecer técnico de avaliação mercadológica deverá conter, sob pena de nulidade, os seguintes requisitos mínimos:*

*I) identificação do solicitante;*

*II) objetivo do parecer técnico;*

*III) identificação e caracterização do imóvel;*

*IV) indicação da metodologia utilizada;*

*V) valor resultante e sua data de referência;*

*VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis avaliador;*

*VII) selo certificador fornecido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.*

*§ 1º – São requisitos para caracterização do imóvel:*

*a) identificação de seu proprietário;*

*b) número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;*

*c) endereço completo ou descrição detalhada de sua localização.*

*§ 2º – A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:*

*a) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;*

*b) descrição individualizada das benfeitorias, se houver;*

- c) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- d) aproveitamento econômico do imóvel;
- e) data da vistoria.

§ 3º – Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

- a) mapa de localização;
- b) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- c) relatório fotográfico.

A partir da leitura dos instrumentos normativos acima transcritos verifico que a Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78. E assim é porque entendo que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.

As atividades elencadas por esse artigo, por certo, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia. Talvez suscite alguma dúvida às atividades de “contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível” e de análise do “aproveitamento econômico do imóvel”, indicadas no §2º, mas, que, a meu ver, está o corretor de imóvel preparado para realizá-las, porque o seu dia a dia, no mercado imobiliário em que atua, lhe fornece os instrumentos necessários para tanto.

As demais informações são, na verdade, dados objetivos de fácil alcance, obtidas ou por meio dos órgãos oficiais, ou mesmo pelo proprietário do imóvel, portanto, não demandam a elaboração de qualquer análise complexa.

Ademais, impressiona o argumento trazida aos autos pelo apelado, apresentado em sede de contrarrazões à apelação, de que o “objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que as vezes eram efetuadas até em favor e sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva” (fl. 233).

Nessa linha de raciocínio penso que, de fato, busca o COFECI, por meio dessa Resolução, alcançar um das finalidades precípua dos Conselhos Profissionais, que é disciplinar o exercício da profissão, uniformizando procedimentos, muitas vezes, realizados dentro da informalidade. Assim, não vejo qualquer ilegitimidade ou invalidade nessa Resolução, para determinar sua anulação.

Por outro lado, impende consignar que a Lei n. Lei 5.194/66, ao dispor sobre as profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo, ao elencar, em seu art. 7º, genericamente as atividades das referidas profissões, não excluiu a possibilidade de serem realizadas por outros profissionais, especificamente, quando tais atividades estiverem relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento. Nesse sentido, vale a pena transcrever a ementa do seguinte julgado:

***EXECUÇÃO FISCAL. CREA. CORRETOR DE IMÓVEIS NOMEADO PERITO JUDICIAL EM AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. INEXISTÊNCIA DO EXERCÍCIO ILEGAL DE ATRIBUIÇÃO ESPECÍFICA DAS PROFISSÕES DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO.***

*1. A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam. A atuação autorizada pelo art. 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto.*

*2. Apelação desprovida.*

*(TRF4 - AC n. 2009.71.99.002703-6, Relator Desembargador Federal Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, Dje de 08/07/2009).*

Aliás, como a própria sentença ressaltou, a jurisprudência do STJ já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais. Confirma-se os seguintes precedentes:

***PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA A RESOLUÇÃO. NÃO-INCLUSÃO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXERCÍCIO PROFISSIONAL. MULTA APLICADA POR CONSELHO REGIONAL DE***

*ENGENHARIA E ARQUITETURA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE PERITO. VIOLAÇÃO AO ART. 7º DA LEI 5.194/66. INOCORRÊNCIA. ATIVIDADE NÃO AFETA COM EXCLUSIVIDADE A ENGENHEIROS, ARQUITETOS OU AGRÔNOMOS. CORRETOR DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. ART. 3º DA LEI 6.530/78. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.  
(REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009)*

*PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ART. 680, CPC. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE AVALIADOR OFICIAL. NOMEAÇÃO DE PERITO ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. LEI Nº 5.194/66. NÃO EXCLUSIVIDADE. DOCTRINA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO.*

*I - Ao nomear o perito, deve o juiz atentar para a natureza dos fatos a provar e agir cum grano salis, aferindo se a perícia reclama conhecimentos específicos de profissionais qualificados e habilitados em lei, dando à norma interpretação teleológica e valorativa.*

*II - A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais.*

*III - A verificação da qualificação profissional do perito nomeado para avaliar imóvel em execução e a existência ou não de avaliadores oficiais na comarca (art. 680, CPC) exigem a reapreciação de fatos da causa, vedada à instância especial, a teor do enunciado nº 7 da Súmula/STJ (REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999).*

*PROCESSUAL CIVIL. RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. LAUDO PERICIAL. INCAPACIDADE PROFISSIONAL DO PERITO.*

*Não é privativa de profissionais inscritos nos CREAS a elaboração de laudo para a determinação de valor de aluguel, em ação renovatória, podendo tal atividade ser desempenhada por profissionais de corretagem e de ciências contábeis, afeitos ao mister"*

*(REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992)*

Em seu douto voto, disse o Min. Teori Zavascki, no primeiro precedente acima indicado, com objetividade e didática:

*" (...). Quanto ao mais, aponta-se violação aos seguintes dispositivos da Lei 5.194/66, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo:*

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

- a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;*
- b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;*
- c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;*
- d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios;*
- e) fiscalização de obras e serviços técnicos;*
- f) direção de obras e serviços técnicos;*
- g) execução de obras e serviços técnicos;*
- h) produção técnica especializada, industrial ou agro-pecuária.*

*Parágrafo único. Os engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomo poderão exercer qualquer outra atividade que, por sua natureza, se inclua no âmbito de suas profissões.*

*Art. 13. 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.*

*Sobre a controvérsia, acolho, como razões de decidir, os fundamentos utilizados pelo acórdão recorrido (fls. 117- v. a 119-v.), nesses termos:*

*Em sua r. sentença, a fls. 60/3, anotou, com inteiro acerto, o douto Magistrado, verbis :*



“(…)

*De início, a Lei nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de engenheiros, arquitetos e agrônomos prevê, em seu artigo 7º, alínea c, de forma genérica, atribuição para a realização de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica. Ora, trata-se de artigo totalmente genérico, sem qualquer especificação, carente de interpretação pelo aplicador da norma.*

*Essa interpretação, por certo, não pode ser literal, baseada na letra fria da lei, mas sim uma interpretação teleológica, em conjunto com outros sistemas do ordenamento jurídico pátrio. Aliás, se interpretarmos friamente a lei, chegaríamos à conclusão que compete aos engenheiros, agrônomos e arquitetos a realização de perícias em quaisquer áreas, já que o artigo acima citado não faz qualquer especificação. A interpretação literal é burra, cega e, portanto, não condizente com a aplicação da Justiça.*

*Também a título de exemplo, o mesmo artigo 7º, alínea d, da referida lei, dispõe que as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em ensino, pesquisas, experimentação e ensaios',*

*Ora, interpretando-se a lei de forma fria, chega-se à conclusão de que é atribuição de tais profissionais, de forma privativa, a realização de pesquisa e de atividade de ensino.*

*É óbvio que todas as atribuições mencionadas no rol de alienas do artigo 7º antes referidos devem ser interpretadas em conjunto com o que prevê, por exemplo, o artigo 1º da Lei 5.194/66, ao dispor que 'as profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos: a) aproveitamento e utilização de recursos naturais; b) meios de locomoção e comunicações; c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos; d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres; e) desenvolvimento industrial e agropecuário'.*

*Assim, todas as atividades elencadas no artigo 7º da lei que regulamenta as nobres profissões de engenheiros, arquitetos e agrônomos são privativas de tais profissionais, quando elas estiverem ligadas à realização dos empreendimentos acima referidos. As atividades referidas, inclusive a de avaliação, são atividades privativas das profissões em análise, quando demandam conhecimentos específicos, próprios e exclusivos de profissionais da área.*

*Ocorre, contudo, que outros profissionais e outras pessoas habilitadas, das diversas áreas do conhecimento, podem, sim, realizar atividades genericamente elencadas no rol do artigo 7º, quando, por evidente, não invadir a área de atuação de engenheiros, agrônomos e arquitetos. Assim, um médico, pode exercer atividade de pesquisa (genericamente arrolada no artigo 7º), quando relacionada com a sua área do conhecimento.*

*No caso das avaliações, por certo, a situação é absolutamente a mesma. O artigo 680 do CPC é expresso ao afirmar que o juiz, para a realização de avaliação de bens, para fins de venda judicial, somente nomeará perito se não houver avaliador oficial na Comarca, cargo que não demanda o curso superior de engenharia, agronomia ou arquitetura.*

*Nas execuções fiscais, por exemplo, dispõe o artigo 13 da Lei 6.830/80, que o termo ou auto de penhora conterà, também, a avaliação dos bens penhorados, efetuadas por quem lavrar o auto, ou seja, o Oficial de Justiça, cargo que exige apenas o ensino médio. Somente no caso de haver impugnação ao valor é que o juiz nomeará avaliador oficial e na ausência deste, pessoa ou entidade habilitada.*

*Na Justiça do Trabalho, da mesma forma, como bem apontado pelo embargante, todas as avaliações são feitas por Oficial de Justiça.*

*Mas porque razão a lei prevê a possibilidade e, em alguns casos a preferência de pessoas que não sejam formadas em engenharia, arquitetura ou agronomia, realizarem avaliação de bens para fins de venda judicial. Justamente por entender o legislador que este tipo de avaliação não é daquelas privativas de tais profissionais, porquanto não necessitam de conhecimento técnicos próprios de tais profissões, não invadem a área de atuação das mesmas.*

*O próprio embargado referiu que segundo a lei que regulamenta a atuação dos corretores de imóveis, estes possuem atribuição de exercer intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. É óbvio, apesar de não estar expresso na lei, que suas atividades abrange a de avaliação, de valoração do preço dos bens que irá vender.*

*Basta uma interpretação da lei e dos fatos para verificar isso. Diariamente corretores de imóveis realizam avaliação de bens, colocam preço em imóveis, analisam o mercado, a localização do imóvel, as condições do prédio, as benfeitorias existentes e indicam o valor de venda de bens imóveis. Da mesma forma, diariamente tais profissionais são nomeados peritos judiciais, a fim de realizarem a valoração de imóveis penhorados, que serão praxeados. O mesmo ocorre com oficiais de justiça. Trata-se de atuação que não invade a área de atuação dos profissionais representados pelo CREA, sendo mera aferição de valor, de acordo com as condições do mercado local, com as características do imóvel, matéria não restrita àquelas profissões. Ademais, analisando os documentos juntados aos autos pelo embargante, verifica-se que o mesmo é pessoa totalmente habilitada para a realização de avaliações, sendo advogado, corretor de imóveis, leiloeiro oficial, possuindo cursos na área específica de avaliação de imóveis, não havendo qualquer ato que possa ser caracterizado como exercício irregular da atividade de engenheiro, arquiteto ou agrônomo.*

*Em sua impugnação o próprio embargado reconhece a 'indicação de valores' de imóveis por outros profissionais, dentre os quais Oficiais de Justiça, sendo óbvio que avaliação, indicação de valores, valoração de preço são absolutamente a mesma coisa. O que é a avaliação de bens, senão a sua indicação de valores? A mesma avaliação, valoração feita pelo avaliador nomeado, seja engenheiro ou não, será feita pelo oficial de justiça para indicar o preço do imóvel. Já a avaliação privativa do engenheiro é aquela específica, que exige que se adentre em conhecimentos próprios de tal profissão, desnecessária para verificação de valor de venda do imóvel."*

*Destaco, outrossim, a redação do art. 3º, caput, da Lei 6.530/78, o qual, consoante referido nas razões acima, ao disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóveis, estabeleceu entre as atribuições desses profissionais, emitir opinião quanto à comercialização imobiliária. Veja-se:.*

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

*A jurisprudência desta Corte já se manifestou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais.*

.....  
Foi esse o entendimento do acórdão recorrido, devendo, portanto, ser mantido.

*3. Ademais, quanto à alegação de que o recorrido não pode realizar avaliações em imóveis porque não possui qualificação para atuar como perito, o acórdão recorrido decidiu que: (...), analisando os documentos juntados aos autos pelo embargante, verifica-se que o mesmo é pessoa totalmente habilitada para a realização de avaliações, sendo advogado, corretor de imóveis, leiloeiro oficial, possuindo cursos na área específica de avaliação de imóveis, não havendo qualquer ato que possa ser caracterizado como exercício irregular da atividade de engenheiro, arquiteto ou agrônomo (fl. 118 -v.).*

No mesmo diapasão, confirmam-se os seguintes julgados das Cortes Regionais da Justiça Federal:

*CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - CREA/MS - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - CRECI/MS - LEI 5.194/66 - RESOLUÇÃO 345/90 - ARTIGO 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de Mato Grosso do Sul alega que as atividades relativas à avaliação de imóvel e perícias judiciais são privativas dos profissionais inscritos na referida autarquia. Segundo o artigo 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194/66, as atividades relativas a estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica são atribuídas ao engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo. A Resolução nº 345/90 compreendeu, por sua vez, que aos profissionais submetidos ao CREA compete o desempenho de 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 das profissões registradas no conselho, sendo nulas de pleno direito as perícias e avaliações quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas na referida autarquia. Levando-se em conta que a*

*avaliação visa uma determinação técnica de valor qualitativo ou monetário de um bem e que a perícia apura as causas que motivam determinando evento ou asserção de direito, considera-se que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, ao promover cursos de avaliação de imóveis e perícias judiciais, não invade competência do CREA. Cumpre ainda assinalar que a Constituição Federal dispõe no artigo 5º, XIII, em norma de eficácia contida, que é livre o exercício profissional, podendo tal disposição ser limitada por lei, em sentido estrito, não facultando qualquer limitação por resolução Apelação não provida. – grifei.  
(AC 200060000061358, JUIZ NERY JUNIOR, TRF3 - TERCEIRA TURMA, 08/12/2009).*

*ADMINISTRATIVO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CÁLCULO DE IPTU E ITBI. TAREFA NÃO-EXCLUSIVA DE PROFISSIONAIS VINCULADOS AO CREA. A avaliação de imóveis para fins de cálculo de ITBI e IPTU não constitui atividade privativa de engenheiros, arquitetos ou engenheiros agrônomos, ainda que possa ser por eles efetuada, pois poderá também ser efetuada por corretores de imóveis, contadores, economistas, avaliadores judiciais e outros profissionais ligados à área.  
(AC 200571000232429, EDGARD ANTÔNIO LIPPMANN JÚNIOR, TRF4 - QUARTA TURMA, 28/05/2007).*

*ADMINISTRATIVO. CONTRATO. AVALIAÇÃO ECONÔMICA DE IMÓVEIS. CONGLOMERADOS SULBRASILEIRO E HABITASUL. AJUSTES NECESSÁRIOS NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DAS EMPRESAS. ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DOS PROFISSIONAIS FILIADOS AO CREA. Prevalência do voto condutor do acórdão, porque a "avaliação técnica" dos imóveis com o objetivo de apurar o patrimônio líquido de empresas não constitui atividade privativa de engenheiros, ainda que possa ser por eles efetuada, pois poderá também ser efetuada por corretores de imóveis, contadores, economistas, avaliados judiciais e outros profissionais ligados à área. Estabelecidos os limites da divergência, que se restringe ao aspecto da matéria enfrentada, porque os embargos não se dirigem ao tema da ausência de licitação. Prequestionamento estabelecido pelas razões de decidir, dentro dos limites da divergência. Embargos infringentes improvidos.  
(EAC 9504043925, SILVIA MARIA GONÇALVES GORAIEB, TRF4 - SEGUNDA SEÇÃO, 05/09/2001).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. IMÓVEL. AVALIAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. CHAMAMENTO DE FEITO À ORDEM. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR INDICADO NA ÚLTIMA AVALIAÇÃO, DE 2002, EMBASADA NA PRIMEIRA, REALIZADA QUASE SETE ANOS ANTES, E QUE TERIA RESTADO "INATACADA". PEDIDO DE ANULAÇÃO DE TODAS AS AVALIAÇÕES E ATOS PROCESSUAIS. SUPOSTA FALTA DE CITAÇÃO DO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE INCAPACIDADE TÉCNICA DO OFICIAL DE JUSTIÇA-AVALIADOR. EXIGÊNCIA DE ENGENHEIRO CIVIL. - Considerando-se que a última avaliação do bem imóvel (2002) baseou-se em especificações estruturais levantadas em avaliação datada de 1995, ou seja, quase sete anos antes, e que fora de fato à época impugnada, a mera atualização inflacionária desse valor nominal, ainda que em tempos de relativa estabilidade monetária, não refletirá de forma alguma o atual estado dele, nem tampouco sua valorização ou depreciação em virtude do processo natural de urbanização. Fato agravado em face da ausência de qualquer menção à circunvizinhança, como se o imóvel fosse isolado no espaço, anulando instantaneamente fator de extrema relevância para aquilatar o real valor de imóvel, seja de que espécie for, residencial, comercial, empresarial, etc. Impossibilidade de controle da razoabilidade do valor com vistas a impossibilitar o enriquecimento ilícito de uma das partes litigantes. - "A jurisprudência desta Corte registra precedentes determinando nova avaliação do bem em lugar de sua simples atualização monetária. Em qualquer caso, busca-se evitar o enriquecimento ilícito de qualquer das partes, buscando a justa composição da controvérsia." (STJ, Resp n.º 59.521/RS, Relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, unânime, julgado em 27.04.2004, DJ de 16.08.2004). Procedência do recurso de agravo neste ponto. ? Em reverência ao princípio lógico da pertinência entre o decisório e seu recurso, sob pena de indevida supressão de instância, é vedado ao órgão ad quem conhecer, em sede de agravo de instrumento, de questão que não se encontra no corpo da decisão atacada. Não conhecimento do ponto referente à citação e anulação dos atos processuais*

posteriores (Agravo de Instrumento n.º 41.230-SE, Relator Desembargador Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, Terceira Turma, unânime, julgado em 10.09.2002, DJ de 20.05.2003). ? A avaliação de um imóvel para ser levado à hasta pública abrange conhecimento de aspectos que enveredam por múltiplas especializações acadêmicas, tais como engenharia, arquitetura, agronomia, etc. ? Tratando-se de imóvel localizado em área urbana com vistas á satisfação de crédito em sede de execução judicial, sem natureza desapropriatória, a tarefa poderá ser satisfatoriamente cumprida pelo Oficial de Justiça-avaliador. Deve este se acautelar, entretanto, municiando-se com pesquisa de preço junto ao mercado imobiliário. Hipótese em que o próprio Oficial de Justiça assevera que realizou essa diligência junto a corretores da região. ? "A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam. A atuação autorizada pelo art. 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto." (TRF da 4.ª Região, Apelação Cível n.º 189.145-PR, Relatora Juíza Vivian Josete Pantaleão Caminha, Terceira Turma, unânime, julgado em 25.05.2000, DJ de 05.07.2000). Rejeição do pedido de nomeação de engenheiro civil para promover a avaliação do imóvel sob penhora. ? Agravo de instrumento parcialmente provido. (AG 200305990018754, Desembargador Federal Cesar Carvalho, TRF5 - Primeira Turma, 30/11/2004).

Ressalte-se, aliás, em relação ao disposto no art. 683 do CPC, que o Projeto de Lei 2.993/2008, que pretendia tornar privativo dos corretores de imóvel a avaliação judicial de imóvel, restou rechaçado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara Federal, tendo o Relator, eminente Deputado Flávio Dino, dito, com clareza meridiana:

*“ O projeto pretende estabelecer que as avaliações, quando não for aceita aquela apresentada pelo oficial de justiça, serão sempre realizadas por corretores de imóveis. Dois motivos embasam a rejeição da idéia. Em primeiro lugar, criar-se-ia mais um incidente processual na fase de execução, em sentido contrário à almejada duração razoável do processo (exigência constitucional, a teor do artigo 5º, inciso LXXVIII, da Carta). Com efeito, bastaria que uma das partes discorde da avaliação para ensejar a nomeação de corretor de imóveis para proceder à avaliação do bem. Em segundo lugar, limitar-se-ia indevidamente o poder do juiz na aferição de qual conhecimento especializado mais indicado para subsidiá-lo no exame da lide, podendo resultar em prejuízos na qualidade da decisão. Não há dúvida de que s corretores de imóveis podem, em determinados casos, propiciar importantes elementos de convicção para o magistrado, porém é igualmente certo que em outras situações outros profissionais serão necessários e mais aptos para auxiliar o Juízo.”*

Com efeito, a argumentação do ex-magistrado Flávio Dino, hoje um dos mais brilhantes parlamentares brasileiros, reforça, ainda mais, a tese de que a avaliação de imóvel (sentido amplo) não é privativa dos engenheiros, arquitetos e agrônomo, visto que seu aspecto mercadológico, por exemplo, está na alçada dos corretores de imóveis.

Não vislumbro, portanto, data venia, qualquer ilegalidade na regulamentação questionada, que não é, na verdade, autônoma, mas sim foi expedida de acordo com o regramento autorizativo.

De igual forma, não vislumbro a alegada ofensa à Lei 5.194/66; ao art. 145 do CPC ou, ainda, aos arts. 5º, XIII e 22, XVI da CF/88.

Com tais considerações, nego provimento às apelações interposta pelo CONFEA e pelo IBAPE, mantendo a sentença na íntegra.

É o voto.

X-X

## **ANEXO D – VOTO-VOGAL A FAVOR DO IBAPE, DO DES. CATÃO ALVES**

**O DESEMBARGADOR FEDERAL CATÃO ALVES:** Senhor Presidente, com relação ao caso em discussão, peço licença ao ilustre Relator para dele discordar pelas seguintes razões:

A primeira, elementar, muito bem colocada da tribuna, é a de que a lei que regula a atividade do corretor de imóveis não autorizava, previa ou permitia a elaboração do parecer técnico em discussão; caso contrário, não haveria necessidade da expedição dessa Resolução, que, pelos próprios termos, em seu art. 1º, especifica que o parecer técnico será permitido, quer dizer, até aquele momento não havia essa permissão, a Lei não o autorizara. Poder-se-ia dizer que a Lei nº 6.530/78, em seu art. 3º, prescreve que, como atividade normal de intermediação de compra e venda, pode o corretor de imóveis opinar sobre comercialização imobiliária. A Lei é clara, Senhor Presidente, Senhor Relator; opinar é uma coisa, emitir parecer técnico outra. Se opinar e emitir parecer técnico fossem a mesma coisa – volto a insistir –, desnecessária e inócua a Resolução que está sendo impugnada. O que faz o corretor de imóveis? Ele, em sua atividade, pesquisa, verifica o que o comprador do imóvel quer pagar e o que o vendedor do imóvel quer receber e, com base na localização do imóvel, em serviços prestados – supermercados, correios etc. –, opina sobre se o que o comprador quer pagar é razoável e se o que o vendedor quer receber não lhe trará prejuízo, mas opinar tão somente.

Ocorre, porém, que a avaliação de um imóvel, para efeito de vendas, apresenta nuances, e eu tenho visto isso, recentemente, porque, neste exato momento, estou vendendo minha casa em Belo Horizonte, e pude observar essa circunstância; tanto que pedi opiniões de corretores de imóveis e de engenheiros, e elas foram, realmente, em campos distintos; o parecer técnico vai além de uma simples opinião. Ao emitir parecer técnico, quem o faz não vai se preocupar tanto com o que o comprador quer pagar ou com o que o vendedor quer receber, mas fixar o valor do imóvel, verificando a qualidade do material empregado, a categoria e o padrão da construção e, conseqüentemente, a apuração do valor do metro quadrado, entre inúmeros outros recursos na utilização desse parecer técnico.

Entendo que, ao publicar a Resolução nº 957/2006, o Cofeci extrapolou a própria lei que regula a profissão do corretor de imóveis porque ela permite ao corretor de imóveis opinar sobre a comercialização imobiliária, não elaborar parecer técnico que, no caso, aqui, se deve entender como parecer técnico-científico; daí, a incidência do art. 7º da Lei nº 5.194/66.

Assim, não é tão simples, como quer fazer crer o Relator; ou seja, que o corretor, simplesmente, apurando o que o comprador quer pagar, o que o vendedor quer receber, a localização do imóvel e os serviços de que dispõe nas proximidades, tenha a mesma conclusão de um parecer técnico de natureza científica; tanto não tem que o Cofeci resolveu elaborar essa Resolução.

Quanto ao art. 680 do Código de Processo Civil, entendo que não prejudica a exigência da Lei nº 5.194/66, ao permitir que a avaliação se faça por avaliador oficial. Pensem os senhores em uma desapropriação, cujo objetivo principal na avaliação do imóvel é, exatamente, cumprindo o preceito constitucional, fixar o preço justo, como exige a Constituição, que aquela avaliação fosse, simplesmente, feita de forma opinativa, que se chamasse um corretor de imóvel para dar uma opinião sobre aquela avaliação em uma desapropriação. Tenho certeza que o proprietário do imóvel não aceitaria, e aqueles que lidaram com desapropriação a vida toda, como nós, juízes em 1ª instância, que estamos acostumados a ver que os laudos, na desapropriação, em resumo, são a avaliação do imóvel para efeito de indenização; é uma avaliação de natureza científica, não uma simples opinião; e passo a dizer o que é essa opinião: opinar é, apenas, um palpite baseado na experiência que se tem do comportamento do mercado em relação ao comprador e ao vendedor.

Com essas considerações, Senhor Presidente, peço licença ao ilustre Relator para dar provimento aos recursos, cumprimentando o eminente Ministro Carlos Velloso pelo excelente memorial.

XX