

CARTA ABERTA AOS PRESIDENTES DO CONGRESSO NACIONAL, S.T.J, MPF, T.C.U, ABNT, IBAPE NACIONAL E DOS CONSELHOS DE CLASSE DE ARQUITETURA, ENGENHARIA E AGRONOMIA SOBRE A TENTATIVA DE DEVASTAÇÃO DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS VIA ABNT.

ESTAMOS FALANDO DE DEFESA DOS INTERESSES DA SOCIEDADE BRASILEIRA E DAS ILEGALIDADES E IRREGULARIDADES QUE SERÃO COMETIDAS.

<http://www.confed.org.br/avaliacao-de-imoveis-na-pauta-do-confed-abnt-e-ibape-nacional>

Estamos em vias de consolidar mais uma tentativa criminosa de inversão de valores quanto à possibilidade, embora remota, de permitir via Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, abrindo para o CDC, que Corretores de Imóveis possam formalmente “opinar” sobre os valores de imóveis.

Esses imóveis, produtos dos quais os mesmos são remunerados percentualmente pelos valores negociados e que por essa via poderão vir a formalizar com “opinião” de corretores “leigos” como pseudo avaliadores de bens imóveis, o que comprometerá o mercado imobiliário com a prática do CONFLITO DE INTERESSES, afóra outras mazelas, irregularidades e ilegalidades que serão cometidas, principalmente quanto à defesa dos interesses da sociedade, de acordo com a política Nacional de Relações de Consumo.

Antes de iniciar a narrativa, gostaria de externar minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são textos desprovidos de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são bons de ler, pois que nada é de todo só ruim.

Sou Engenheiro Civil Avaliador de imóveis desde 1982 quando conclui minha graduação e ingressei no quadro técnico do Banco do Brasil onde já era funcionário de carreira concursado desde 1976.

Fui convocado para assumir a função técnica em decorrência da abertura de 1.000 novas agências que deveriam estar em funcionamento em 1 ano, por ordem do General Figueiredo, então o Presidente da República do Brasil.

Importante ressaltar que em sua grande maioria seriam imóveis (com ou sem edificações) em localidades com tipologias de assentamentos precários e cidades com menos de 15.000 hab.

Vejam que estou falando do ano de 1982, acho que corretores não existiam e por isso fui treinado para não precisar deles e muito menos “usar” dos conhecimentos de informantes que exerciam atividades similares, em decorrência do **CONFLITO DE INTERESSES**, algo que nada tem haver com a técnica a qual é condição “sine qua non” para definição de valor de bens imóveis, pelas suas características tangíveis.

Até agora em todos os comentários que tive acesso de qualquer origem, contra, a favor ou neutro com relação à participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema de suma importância **CONFLITO DE INTERESSES** não é observado.

Nossa missão era sigilosa devido a esse contexto, acho que estou sendo claro.

Fui primeiramente treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação dos Engenheiros “Domingos Saboya” e “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar esse corpo técnico que recebeu a atribuição de ser o

destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) nos pontos estratégicos, previamente, apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de imóveis (com ou sem edificação), até sacristias, onde os párocos exigiam a reforma da igreja também, além de adiantamentos dos valores da locação.

Portanto, nossos contatos eram sempre com os interessados diretos, sem intermediários, onde todos sabem que em alguns mercados os "intermediários" são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia de fabricação e comercialização de produtos industrializados, deste os insumos básicos até o produto final na bancada do cliente, visto que como meros repassadores, nada produzem e nada fazem para agregar valor real e legal ao produto.

Assim, posso afirmar com 100% de margem de acerto que as 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço) afora o que fora reduzido no preço por não haver a intermediação e o CONFLITO DE INTERESSES, que com certeza seria majorado caso houvesse a participação de atravessadores "corretores de imóveis", ainda mais se eles tivessem interferência na "opinião" formal dos valores dos imóveis e nesse cenário já teríamos tido a primeira lava jato.

Com certeza, essa estratégia técnica, legal e comercial do Banco, repôs e ainda sobra até hoje recursos para o BB antecipadamente pagar o salário de todos os engenheiros e arquitetos que participaram do processo nos 30 anos que lá prestaram seus serviços.

Banqueiro é banqueiro, que para auferir o maior percentual de lucro e maior redução nos custos nos seus negócios, adota os procedimentos legais e necessários para atingir essas metas.

Sob o ponto de vista da atividade esse tema só não é mais importante que as prerrogativas legais do processo de avaliação de imóveis, afinal Lei é para ser cumprida ou discutida?

Estamos até verbalizando se a Lei é para ser cumprida ou discutida? E é isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa "esperta" (com "s" mesmo de esperteza e não com "x" de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, até porque nada agregam ou produzem na cadeia de produção e comercialização do mercado de uma das maiores indústrias do mundo e ainda a maior geradora de emprego de profissionais de baixa qualificação.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores auferem rendimentos em duplicidade (percentualmente as maiores que qualquer braço da cadeia produtiva), haja vista que vende o terreno para o incorporador ou investidor e posteriormente vende esse mesmo terreno como fração ideal embutido em preços unitários das unidades, os que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por aí se tem uma noção do volume de recursos desse mercado que gira na esfera dessa categoria de incautos.

A título de curiosidade possuo um quadro demonstrativo do meu universo na atividade de avaliação de bens imóveis habitacionais, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 67,25% para o agente financeiro, 19,38% para o atravessador "vulgo corretor", 12,05% para cartórios e 0,32% para o Avaliador Engenheiro ou Arquiteto habilitado, que nada mais é do que garantidor da operação e do preço negociado e sem o CONFLITO DE INTERESSES (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

Nos causa estranheza esse interesse dos corretores de imóveis em praticar essa atividade de avaliador, em razão do valor cobrado pela prática da atividade ser 5.956,25% inferior ao percentual faturado pelos serviços como atravessadores, considerando o universo acima mencionado.

Voltando aos primórdios, via-se que naquela época, muitos aqui devem ter essa experiência também, fazer um banco de dados era ler um informativo "classificados" recortar seus anúncios de pouco mais de 5 palavras e ir "in loco" em cada dado, verificar se a oferta era verdadeira e se suas características eram realmente apropriadas para o objeto em estudo, com isso o contato era direto com o proprietário e com o imóvel, nada virtual.

Hoje temos as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores arquitetos e engenheiros habilitados, cujos elementos de pesquisa foram devidamente vistoriados por outros profissionais habilitados e com a informação fiel do "preço" negociado sem qualquer **CONFLITO DE INTERESSES**.

Já tive acesso a um arquivo em planilha Excel de um App robô, cujos dados extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, com mais de 6.000 dados de apartamentos disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e Proxy, sendo que cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhum deles as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios informantes para confirmação dos dados, as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, e cujas respostas apresentavam o cúmulo de serem do tipo indagação "quanto esta mesmo informada no site?".

Quem ainda precisa de corretor para elaborar laudo de avaliação, ou é corretor ou está fazendo porcaria, considerando ainda se tratar de uma classe em extinção, não presta mais nem para acompanhar interessados, hoje você pega a chave na imobiliária e devolve após a visita e já tem imobiliária que se preza e contrata engenheiro ou arquiteto para acompanhar a vistoria de locação. E isso não é reserva de mercado.

Trata-se, portanto, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, de acordo com a política Nacional de Relações de Consumo que tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito a sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os princípios previstos no CDC.

Com isso fica consolidado que os espertos "corretores de imóveis" ou atravessadores, que não são dignos de serem chamados de dignos, estão se auto extinguindo como profissionais de venda e querendo garantir suas sobrevivências à custa dos incautos do mercado imobiliário, deixando de exercer suas atividades profissionais previstas em Leis, principalmente o CC nos Artigos 722 a 729, com destaque para o 728 que a seguir transcrevo "in verbis":

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário. (Ou seja um avalia e o outro vende e racham a comissão conforme a Lei já prevê).

Cabe ainda informar que a profissão de corretores de imóveis em franca extinção, sugere o banimento do conselho de classe, conseqüentemente o perda da mamata de aproveitadores de cargos de instituições dessa natureza, que manipulam recursos grandiosos das anuidades que

devem ser mantidas a qualquer custo, mesmo que seja entrando num mercado no qual não agregam qualquer valor, muito pelo contrário só trariam sujeira, talvez a próxima Lava Jato e ainda com base em NBR/ABNT.

Aproveito o ensejo para informar que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto obter o registro na Ordem dos Engenheiros, os avaliadores dos agentes financeiros (que não tem somente a especialização em arquitetura e engenharia) são regidos por Lei própria e recente (Lei 153/2015 - **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional**) com o controle do Banco de Portugal (BACEN de lá), ou seja, não tem também o **CONFLITO DE INTERESSES**, pela vertente do Agente Financeiro como aqui pela Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil S.A.

No entanto tomo a liberdade de sugerir a leitura (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo.

Assim, como tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, esse tema CONFLITO DE INTERESSES, não supera em importância as características tangíveis para definição do VALOR DE MERCADO de um bem imóvel, que é o resultado que deve ser fornecido num LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, pelo processo comparativo.

Processo comparativo esse que deve ser considerado as exigências da Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com características tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos imóveis construídos anteriormente a Norma de Desempenho, como também devem ser consideradas as alterações e reformas com ou sem ampliações realizadas nas edificações, com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um significativo diferencial tangível, principalmente quanto às instalações.

Portanto, é isso que penso e luto contra há 37 anos e desde que fui Conselheiro no CREA. PA onde consegui a retirada do mercado da Cartilha do BNDES que orientava todas as Prefeituras a utilizarem corretores de imóveis para elaboração de PGV para a cobrança do IPTU e outras taxas e impostos ligados aos bens imóveis via Ofício aprovado por unanimidade em reunião Plenária.

Por derradeiro e até por estranhar ser um argumento que não leio em qualquer comentário sobre o assunto, gostaria de apresentar meu protesto contra essa ilegalidade, e como alerta, e até como meio de conscientização da sociedade e de todos os citados a quem dirijo esta CARTA, sobre o assunto, quanto ao tema CONFLITO DE INTERESSES, concluindo pelo total banimento dos profissionais corretores de imóveis de qualquer atividade que envolva Avaliação de Bens Imóveis.

João Fernando Barral Miranda
Eng Civil – Crea.PA-4.923/D

<https://www.imovel.eng.br/carta-aberta>