Ofício n. 002/2021-ENG

Brasília, 25 de janeiro de 2021.

Ao Exmo. Sr.

Presidente Glademir Aroldi

Confederação Nacional de Municípios – CNM

*CNPJ n.º 00703157/0001-83.*

*SGAN 601 Módulo N*

*CEP: 70.830-010*

*Brasília/DF*

[presidente@cnm.org.br](mailto:presidente@cnm.org.br)

[atendimento@cnm.org.br](mailto:atendimento@cnm.org.br)

**Assunto: Solicitação de orientações gerais aos gestores municipais.**

**Avaliação de Bens Imóveis – ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7.**

**Inviabilidade da contratação de profissionais leigos para apuração de valor de imóveis.**

**Violação do direito do consumidor, outras Leis e Resoluções.**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, iniciamos esta narrativa, com fins informativos e orientativos, elucidando um breve histórico das profissões de Engenharia e Arquitetura, que são as que mais contribuem com todas as outras profissões existentes na humanidade:

*Acredita-se que o primeiro engenheiro civil foi Imhotep, um dos funcionários do faraó que projetou e construiu a pirâmide de Djoser. Isso aconteceu por volta de 2630 – 2611 a. C. Vale destacar que ele também foi considerado o primeiro arquiteto da história antiga.*

*A palavra “engenheiro” só começou a ser usada no século XI, derivada do latim “ingeniator”. Ela era usada para definir alguém que criava invenções engenhosas e práticas.*

*A engenharia moderna surgiu na revolução científica, com a obra de Galileu, que buscava explicações sistemáticas e adotava uma abordagem científica para problemas práticos. Foi o início da análise estrutura, da representação matemática e do projeto de estruturas de construção.*

*Nos Estados Unidos, a Engenharia começou a ser ensinada em 1817 na então United States Military Academy e em 1825 no Rensselaer Polytechnic Institute. Esse ensino tinha como base uma sólida matemática e ciências, envolvendo também áreas sociais e humanas para que o aluno tivesse uma educação mais ampla sobre como ele afeta o mundo ao seu redor.*

*O surgimento da Engenharia de Avaliações no Brasil deu-se a partir da promulgação da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, por extinguir o Sistema de Concessões de Terras, instituído pelo governo português desde 1375. As primeiras publicações sobre avaliação de imóveis datam de 1918.*

*A Engenharia de Avaliações é complexa pela sua multidisciplinariedade. E, para merecer a denominação de Engenharia de Avaliações, há necessidade de bem fundamentar os princípios que a embasam enquanto Ciência.*

***Fonte: Instituto de Engenharia (1)***

1. [Como surgiu a Engenharia? - Instituto de Engenharia](https://www.institutodeengenharia.org.br/site/2019/03/29/como-surgiu-a-engenharia/) (acesso site em 24/01/2021 10h52)

Assim, reconhecidos pela competência técnica dos seus profissionais consolidada ao longo de milênios, desde 2630 a.C, a Engenharia e Arquitetura, hoje representadas pelos Conselhos de Classe CONFEA e CAU, vem tendo seus profissionais vilipendiados, sorrateiramente, por outros profissionais sem qualquer habilitação técnica de Arquitetura e Engenharia, qualificação e conhecimento científico, até porque não detém o entendimento e as habilidades especificas das profissões de engenharia ou arquitetura.

Com intuito de contribuirmos, sob os aspectos técnicos, com a sociedade, eficazmente e com agilidade que o assunto se reveste, criamos a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA (ABAP), pessoa jurídica de direito privado, de fins não econômicos, fundada em 7 de dezembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, com sede e foro na cidade de Brasília, Distrito Federal.

Criamos esta entidade para mostrar as etapas vivenciadas para concretizar esta importante conquista. Além disso, queremos reforçar a importância desta conquista e compartilhar com todos os Municípios, bem como apresentá-la a todos os integrantes do municipalismo brasileiro.

Devo destacar que isso representa um sonho de muitos e muitos anos para os profissionais que ainda labutam na atividade há mais de 40 anos, pois nós temos também agora nossa autonomia na parte representativa, sem vínculos com organismos públicos e outras instituições. A construção dessa nova força de representatividade é um marco importante e temos certeza de que irá melhorar a vida de milhares de cidadãos brasileiros. Esta é a casa que poderá contribuir eficazmente e dentro da legalidade com todos os gestores dos Municípios do Brasil, sem qualquer viés ideológico e sempre em benefício da sociedade.

Temos sido gratos a todos os profissionais, pois foi por meio de cada um que conseguimos chegar até aqui. Conquistas como esta são deles, são nossas, são resultados da movimentação e dedicação de cada profissional, que ganha com o fortalecimento da sociedade, do município e da federação brasileira.

Temos conhecimento que mensalmente, centenas de gestores municipais vão à sede da entidade em busca de apoio e orientações, e com isso queremos contribuir inicialmente com informações e a experiência de todos os profissionais da Engenharia e Arquitetura que são especialistas nas atividades de avaliações, perícias e inspeção predial, que conseguiram chegar até aqui.

Dentre os principais objetivos da Associação, está o fortalecimento do apoio aos gestores dos municípios brasileiros, que em conjunto, são a maior força política junto a sociedade, que detém o maior agrupamento do acervo patrimonial em bens imóveis, os quais geram impostos, que são a sua maior fonte de receita própria, equivalentes de forma simplificada ao retorno do valor venal de todos os imóveis da cidade, compondo assim a base do seu faturamento imobiliário a cada 50 anos (somente com a taxa do IPTU estimada em 2%), ou seja, um período completo formado a cada 12 legislaturas ou 6 Prefeitos se reeleitos.

Lembramos que edificações bem conservadas são mais valorizadas e com isso geram mais qualidade de vida a população, conforto, beleza estética e funcional, aumento da vida útil e incremento das receitas municipais pela valorização imobiliária (os índices por melhor conservação da edificação podem variar nos patamares lindeiros em até 20% nas plantas de valores e nos fatores definidos pelas códigos e leis municipais).

Portanto, somente são habilitados tecnicamente para o mister, os profissionais de Arquitetura e Engenharia que podem auxiliar os gestores municipais, com o advento das novas leis de licitação, de inspeção, manutenção e conservação predial, das atualizações das normas da ABNT em avaliações imobiliárias (exclusivas de profissionais da engenharia de avaliações em conformidade com a Lei de Defesa do Consumidor) e principalmente com a acelerada e crescente evolução na automação das máquinas e equipamentos, das novas tecnologias através do uso de aplicativos (públicos e privados), uso de produtos e insumos mais baratos e melhor especificados com orientação profissional habilitada e especializada.

Oportuno comentar, que estamos saindo na frente quanto aos estudos para viabilizar as práticas recomendadas pela Resolução CGSIM nº 64, de 11/12/2020 do Mistério da Economia, com base na decisão do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – CGSIM, com previsão para produzir efeitos a partir de 01/03/21 para liberações.

Isto posto, vimos esclarecer que urge de nossa parte em, a necessidade de providencias imediatas, para prevenir os gestores municipais e a sociedade em geral, quanto ao aviltamento que vem sendo praticado covardemente, junto aos profissionais de Arquitetura e Engenharia na atividade de avaliações, perícias e inspeções de bens imóveis, no que diz respeito ao direcionamento de forma ilegal, por grande parte dos gestores municipais, que acreditamos estarem sendo ludibriados por fontes inescrupulosas, quanto a contratação de profissionais leigos na atividade.

Legalmente e com exclusividade os corretores de imóveis possuem prerrogativa para atuar como intermediadores na comercialização de bens imóveis e “opinar” sobre os bens imóveis que comercializam, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/78, haja vista que não são profissionais que detém o conhecimento técnico exigido para avaliação, perícia e inspeção de bens imóveis, itens obrigatoriamente exigidos por Lei e com exclusividade dos profissionais de Arquitetura (Lei nº 12.378/2010) e Engenharia (Lei nº 5.194/66) e de acordo com as Normas da ABNT, sob pena de ferir a Lei do Consumidor ( Lei 8.078/90 Art.39 “inciso VIII”).

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para tentar a legalização dessa atividade na profissão do corretor de imóveis, que como informado no parágrafo anterior, pela Lei nº 6530/78 – Art.3, só podem comercializar imóveis, porém também podem “opinar” quanto a comercialização desses imóveis.

Este procedimento foi ratificado em decisão do TJSC em 2ª. Instância (em anexo), e por isso tem provocado erros grosseiros e ilegalidades nos Editais de Licitação Municipais publicados, que equivocadamente se referem a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens **3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-Parte 1, Parte 2 e Parte 3** - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e Rurais.

Cabe ainda esclarecer, que os “**Pareceres de Opinião - PTAM**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que não tem qualquer respaldo legal ou prerrogativas de uso e citação da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7, pois que não são previstos em Lei e Normas, mas somente por uma Resolução Classista nº 957/2006, do Conselho da classe (já revogada pelo próprio Conselho, vide no site oficial), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em decisão judicial do TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo).

Portanto, fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**Parecer de opinião-PTAM**” que não tem valor legal como Avaliação e muito menos pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos, este sim o único fundamentado nas Normas da ABNT e corroborados pela Lei nº 8078/90 Art.39º “inciso VIII”.

Assim, queremos registrar via documentos e citações em anexo, com impugnações de Editais Municipais com esse objetivo, as informações legais com a identificação das fontes e origens oficiais, com as quais nossos associados estão repassando as orientações aos gestores públicos municipais, que inclusive tem sancionado Leis com estas ilegalidades constitucionais, como é caso do município de São Miguel do Oeste/SC (Lei nº 7084/14 Art. 4º) e já informado através de Noticia de Fato ao Ministério Público de Santa Catarina.

Alertamos ainda, para as relações contratuais com objetivos de liberação de recursos púbicos ou de bens imóveis da União, com a devida segurança jurídica, firmadas pelos gestores municipais com as instituições governamentais Federal e Estaduais, e dos demais poderes constituídos e instituições financeiras desses bens e recursos públicos tais como: o BNDES, a CEF, o BB e a SPU, tendo em vista que essas instituições são obrigadas a somente aceitar **LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS** elaborados por profissionais habilitados de Arquitetura e Engenharia, por força de Leis, Resoluções, Instruções Normativas e Normas da ABNT, especificamente o conjunto da NBR 14.653 – Partes 1 a 7 – Avaliação de Bens, sob pena de infringir a Lei nº 8078/90 – Art. 39º “inciso VIII”, haja vista que **EXCLUSIVAMENTE** profissionais habilitados de Arquitetura e Engenharia cumprem o disposto nos itens **3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-Parte 1, Parte 2 e Parte 3** - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e Rurais.

Por todo o exposto, no exercício dos interesses da sociedade e da classe que mais produz prosperidade e segurança na economia de qualquer pais do mundo, instamos bons préstimos de V. Exa. no sentido de tomar as medidas cabíveis para orientar os seus pares quanto a aplicação desses dispositivos legais, de forma a garantir a legalidade dos processos licitatórios, a proteção das instituições e da sociedade.

Como sugestão , após tomarmos conhecimento dos Seminários para os Novos Gestores, que está em andamento e de forma on-line, e tem por objetivo sensibilizar e capacitar a administração local para promover uma gestão de qualidade, já pode contar com nossa Associação para esclarecimento desse assunto em comento, nesta oportunidade ou outras oportunidades do seu interesse, com pautas previamente elaboradas conforme a necessidade e prioridades dessa Confederação.

Certo de que V. Exa. dispensará a especial atenção que a matéria requer, renovamos expressões de elevada estima e distinta consideração.

Com melhores cumprimentos,

Vertical Empreendimentos Ltda

**Membro - Engenheiro Civil**

[ABAP Nacional - Associação Brasileira de Avaliações e Perícias](http://abapnacional.org.br/)

**Anexos: Documentos/3 Impugnações/Ata BNDES impugnação(Leis Especiais-TCU).**