##### IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

**Ao Ilustríssimo Senhor**

**Julio Cesar da Silva Leite**

**Prefeito Municipal**

**Presidente da CC – Comissão de Credenciamento**

***e-mail:*** [***prefeitura@terrarica.pr.gov.br***](mailto:prefeitura@terrarica.pr.gov.br)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA RICA/PR**

**Avenida Euclides da Cunha, nº 1120**

**Centro, Terra Rica-Pr, CEP 87.890-000.**

**Ref.: PROCESSO CHAMADA PÚBLICA Nº 1/2021**

**CREDENCIAMENTO**

**Objeto: EDITAL PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA**

**AVALIAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME NBR 14.653-2., N° 1/2021**

###### **Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. **João Fernando B Miranda,** portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

***IMPUGNAR***

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1o e 2° do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n. º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

1. – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei no 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1o do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 12, subitem 12.4, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, podem ser solicitdos esclarecimentos, porém sem mencionar prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 05/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 31/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 20/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

1. ***– DOS FATOS***

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

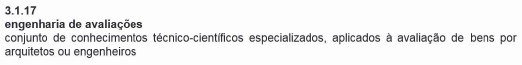
Vícios e ilegalidades estas que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

**- DO MÉRITO**

Do objeto

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas, inclusive para proteção do Consumidor (CDC), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especilizados de Avaliação de Bens Imoveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutiferas junto a ABNT para legalização da atividade na profissão de corretor, portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arqutitetos 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 14.653-1 -Avaliação de Bens.





Da Capacidade Técnica

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente no Item 3, subitem 3.3.4, – HABILITAÇÃO, relativos à Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

*3.3.4. A qualificação técnica será comprovada com os seguintes documentos:*

*a) Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado, devidamente registrados no CRECI,* ***acompanhado das respectivas Certidões de Acervo Técnico – CAT,*** *que comprovem que o interessado executou serviços com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis e outros bens e atividades correlatas.*

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

*“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

*Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.1*

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

*“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.” 2*

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documento ***CAT – Certidão de Acervo Técnico*** é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto exigido equivocadamente a uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercicio ilegal da profissão, cujo documentos não tem validadae legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90.

1. ***– DA ILEGALIDADE***

Quanto a isso, mencionamos parececer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

*“Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sitema CONFEA/CREA e CAU.*

***Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973***

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E

AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:

Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico- econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e

consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade ***06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;*** Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

***Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:***

***I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações***, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

### RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E

AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218,

de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e

8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

***Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:***

1. VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minunciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
2. ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
3. ***AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento***.
4. PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
5. LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

***Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas***, as 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 destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação. Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

#### Também a lei n. 5.194/66 dispõe:

*"(...)*

*Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei.”*

Ainda, a ***Resolução 1.025/2009 do Confea***, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ***Certidão de Acervo Técnico (CAT)***, “*indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional...”* entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU

###### – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que *“o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa”.*

###### Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I,II e IV, e §§ 1o e 3o, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar- se-á a:*

* *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
* *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

1. ***- prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.***

*§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:*

*§ 3º Será sempre admitida à comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior*

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

***- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA***

*Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho decargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.*

*Art. 55. …*

*Parágrafo único. ACAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.*

Cumpre ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, clara está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avalição de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompátivel com o objeto, pois se

trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para ***“OPINAR”*** em transação imobiliária o que não é o caso do bens públicos objeto do Edital e sequer mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para Avaliação de Bens Imóveis e Equipamentos por profissionais de Engenharia e Arquitetura, com isso a Prefeitura fere os principios legais previstos para atividades dessa natureza.

Tanto é que os bens imóveis do Estados e União são rigorasamente exigidos pela Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são o Corretores de Imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis, tão somente.

Exigência esta que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa n° 106/15, item “C”, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos báscios, verifica-se que:

* *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
* *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução n°218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer n° 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

*(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei especifica, deve- se ter como parâmetro a disciplina da Lei n° 8.666/93, a qual estabelece:*

*Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar- se-á a:*

* *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
* *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
* *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
* *prova de atendimento de requisitos previstos em* ***lei especial (NBR / ABNT conforme TCU)****, quando for o caso.*

###### E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece a NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de **“OPINIÃO”.**

Assim, a exigência de documentos que comprovem ahabilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenhaira e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profssionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionias legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários o profissional técnico em edificações, amparado com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

Deste modo, fica claro que a indicação no edital exclusiva ao profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contração como ente licitante.

E ainda assim fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros E Arquitetos ***são os únicos habilitados para realizar aaliações de bens imóveis*** e, no entanto ***estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município*** e é um fato absurdmente contraditório.

###### Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

***- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.***

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:

“… determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o ‘orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários’, em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2°. do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94.” (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DOU de 5/8/99, p. 55).

Diante disso, com o fim de assegurar a participação dos profissionais Engenheiros Civis e Arquitetos, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.

IV – DO REQUERIMENTO

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas

legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª. Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU ([*1º Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis*](https://www.youtube.com/watch?v=0fi2RJX9NeE)

###### [*- YouTube*](https://www.youtube.com/watch?v=0fi2RJX9NeE)) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que

são entes da Adminsitração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios que respeitam a Legislação Federal, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros OPINADORES.

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado sob no PROCESSO N ° 139/2020 - INEXIGIBILIDADE Nº 06/2020 nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denuncias em ANEXO, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.

Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) E DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA e CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.

Ainda, solicitamos que seja exigida a apresentação acervo técnico, ou ART ou RRT, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos, comprovando que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.

Pedimos, por fim, que se faça constar na exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 15 de dezembro de 2020.

Assinado de forma digital João Fernando por João Fernando Barral Barral Miranda Dados: 2020.12.15

Miranda

19:11:09 -03'00'

###### JOÃO FERNANDO B MIRANDA CREA/PA 4923/D

ANEXOS -

**ANEXO 01**

**BNDES**

**Classificaç** **o:** Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

 **Prazo** **da** **Restriç** **o:** at a data de divulgaç o da Ata

**Restriç** **o** **de** **Acesso:** Empresas do Sistema BNDES – uso no mbito interno

**Unidade Gestora:** ASN/DEGAR

**Nº 06 AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2020 – BNDES**

**ATA DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇ O**

Aos 10 dias do m s de setembro de 2020, reuniram-se os integrantes da Comiss o de Credenciamento para an lise e julgamento da impugnaç o ao Edital de Credenciamento supramencionado, apresentada em 03/09/2020, pelo Conselho Regional dos T cnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, na pessoa do seu diretor de normas e fiscalizaç o, Sr. talo Judice, doravante denominado Impugnante.

1. **HIST** **RICO**

Por interm dio da IP ASN/DEGAR nº 02/2019, de 18/11/2019, aprovada em 19/12/2019 pelo Diretor de Operaç es do BNDES, foi autorizado o credenciamento de pessoas jur dicas e de pessoas f sicas empres rios individuais, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para a prestaç o dos serviços t cnicos profissionais de avaliaç o de im veis, m quinas e equipamentos ou embarcaç es, em car ter tempor rio, sempre que houver necessidade previamente manifestada pelo BNDES, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicaç o do Edital de Credenciamento no Di rio Oficial da Uni o (DOU).

O Edital foi divulgado atrav s do Portal do BNDES na Internet e DOU do dia 04/08/2020, seç o 03, p g. 39.

Em 03/09/2020, foi recebida, pela Comiss o de Credenciamento, a presente Impugnaç o, cujas raz es s o descritas, analisadas e julgadas a seguir.

1. **RAZ** **ES DO IMPUGNANTE**

Em sua peça de irresignaç o, consubstanciada no Of cio nº 071/2020 - FISC encaminhado ao BNDES em 03/09/2020, o

de t cnicos industriais,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Impugnante se insurge contra o fato | |
| de T cnicos Industriais em suas diversas modalidades n o est o no rol das | | |
| formaç es admitidas como pr -requisitos para realizaç o dos serviços que s o | | |
| objeto do Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES. | |  |

De acordo com o Impugnante, a atividade de avaliaç o seria atribuiç o tamb m

conforme Resoluç o CFT nº 058/2019, Resoluç o CFT nº 089/2019, Resoluç o CFT nº 101/2020 e Decreto Federal N°90.922/85, transcritas em sua peça de irresignaç o.

|  |  |
| --- | --- |
| Ademais, alega que o TRT – Termo de Responsabilidade T cnica, emitido pelos | |
| Conselhos Regionais dos T cnicos Industriais – CRTs, documento com funç o | |
| an loga Anotaç o de Responsabilidade T cnica – ART | e ao Registro de |

**Classificaç** **o:** Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

 **Prazo** **da** **Restriç** **o:** at a data de divulgaç o da Ata

**Restriç** **o** **de** **Acesso:** Empresas do Sistema BNDES – uso no mbito interno

**Unidade Gestora:** ASN/DEGAR

Responsabilidade T cnica – RRT, emitidos pelos CREAs e CAUs regionais respectivamente, deveria ser aceito como forma de comprovaç o de assunç o de

responsabilidade t cnica na execuç o de serviços pelos profissionais descritos no par grafo anterior. Isto resultaria, por fim, na necessidade de inclus o de registro nos CRTs como forma de comprovaç o de atendimento de pr -requisito relacionado formaç o de tais profissionais.

1. **AN LISE DAS RAZ** **ES DO IMPUGNANTE**

O Edital de Credenciamento nº 001/2020 cumpre a funç o de contratar no

mercado o fornecimento de laudos de avaliaç o seguindo os padr es definidos na

o que resta expresso em seu texto. Conforme item 11.3

norma ABNT NBR 14.653,

do referido Edital, que trata do controle da qualidade t cnica dos serviços contratados, “ap s a execuç o do serviço, a verificaç o da qualidade t cnica compreender a confer ncia dos aspectos formais do laudo e demais trabalhos (relat rios, document rios fotogr ficos, mem rias de c lculo e quaisquer outros elementos utilizados na execuç o do serviço), no que concerne ao atendimento norma ABNT NBR 14.653 e ao desenvolvimento de seus componentes t cnicos”.

A Parte 1 da referida Norma, que apresenta as diretrizes para avaliaç o de bens, bem como os procedimentos de excel ncia relativos ao exerc cio profissional, define, no item 3.1.30,

fundamentaç o t cnica e cient fica, **elaborado** **por** **profissional** **da** **engenharia** **de**

laudo de avaliaç o como sendo o “relat rio com

”.

Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17,

como o “conjunto de conhecimentos t cnico-cient ficos especializados, aplicados

engenharia de avaliaç es

para avaliar o bem

**avaliaç es**, em conformidade com esta ABNT NBR 14653,

” (grifos nossos).

Conforme definiç o contida no pref cio da Norma em refer ncia: "A Associaç o Brasileira de Normas T cnicas (ABNT) o Foro Nacional de Normalizaç o. As Normas Brasileiras, cujo conte do de responsabilidade dos Comit s Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalizaç o Setorial (ABNT/ONS) e das Comiss es de Estudo Especiais (ABNT/CEE), s o elaboradas por Comiss es de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalizaç o. (...) **O** **Projeto** **de** **Revis** **o** **circulou** **em** **Consulta** **Nacional** **conforme** **Edital** **nº** **04,** **de** **12.04.2016** **a** **12.06.2016.**” (grifos nossos).

ediç o da Norma, a ABNT oportunizou aos interessados a possibilidade de se

Assim, consta que, quando da

avaliaç o de bens por **arquitetos** **ou** **engenheiros**

participarem de sua elaboraç o e se manifestarem em Consulta P blica.

Some-se a isto o fato de que o

expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a

que

Tribunal de Contas da Uni o emitiu recomendaç o

avaliaç o de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa p blica, com

fundamento na Lei nº 4.150/1962,

“institui o regime obrigat rio de preparo e

observ ncia das normas t cnicas nos contratos de obras e compras do serviço

p blico de execuç o direta, concedida, aut rquica ou de economia mista, atrav s

conforme consignado no ac rd o

da Associaç o Brasileira de Normas T cnicas”,

transcrito a seguir:

**Classificaç** **o:** Documento Controlado (conforme Lei 13.303/2016)

 **Prazo** **da** **Restriç** **o:** at a data de divulgaç o da Ata

**Restriç** **o** **de** **Acesso:** Empresas do Sistema BNDES – uso no mbito interno

**Unidade Gestora:** ASN/DEGAR

“(...) 9.3. **determinar** **ao** **Banco** **Nacional** **de** **Desenvolvimento** **Econ** **mico** **e** **Social** **(Bndes)** que, em caso de eventual nova licitaç o visando alienaç o do im vel objeto da Concorr ncia P blica indicada no item 9.2 acima:

(...) 9.3.2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | adote como m todo avaliativo aplic vel ao caso concreto o m todo | |
| comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliaç es do | | |
| valor m nimo de venda do terreno, **com** **fulcro** **no** **disposto** **na** **NBR** **14.653-** | | |
| **2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962**, | |  |

a qual considera como priorit rio o m todo de avaliaç o por comparativo direto de dados de mercado, sem preju zo de avaliaç es adicionais e acess rias por meio de outros m todos,

como forma de validar os resultados da avaliaç o principal; (...)” (grifos nossos)

(Ac rd o nº 996/2015 – Plen rio, Relator Ministro Augusto

Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).

Adicionalmente, cumpre informar que a pesquisa de mercado realizada pelo BNDES para definiç o dos preços a serem pagos pelos serviços previstos no Edital de Credenciamento Nº 001/2020 - BNDES considerou apenas editais de instituiç es p blicas que apresentassem especificaç es t cnicas semelhantes s que se pretendia contratar.

Dessa forma, o preço foi definido para serviços

realizados por profissionais de n vel superior, de acordo com a referida Norma

T cnica da ABNT.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| A pesquisa de mercado realizada pelo BNDES, | | previamente publicaç o de seu | |
| pr prio Edital de Credenciamento | demonstrou, ainda, que outros bancos p blicos, | | |
| como Caixa Econ mica Federal, Banco do Brasil, Banco de Desenvolvimento de | | | |
| Minas Gerais e Banco do Nordeste, adotam as mesmas exig ncias relativas ao | | | |
| cumprimento dos padr es definidos pela norma ABNT NBR 14.653 | | | e habilitaç o |

profissional dos avaliadores que decorre desta Norma.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Desta | maneira, os | | | serviços t cnicos profissionais de avaliaç o contratados ao | | | | | | | | | |
| abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 dever o estar em conformidade | | | | | | | | | | | | | |
| com a NBR 14.653, expedida pela Associaç o Brasileira de Normas T cnicas – | | | | | | | | | | | | | |
| ABNT, | | que | caracteriza | | | a | avaliaç o | de | bens | como | atividade | exercida | por |
| engenheiros e arquitetos. | | | | |  | | | | | | | | |

1. **CONCLUS O**

Pelas raz es acima expostas, decide-se por negar provimento Impugnaç o apresentada pelo Conselho Regional dos T cnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro, mantendo os requisitos m nimos definidos no Edital de Credenciamento nº 001/2020 – BNDES, de acordo com a ABNT NBR 14.653.

**ANEXO 02**

**TCMSP**

Ofício DENÚNCIA no 002/2019

Ao Senhor

**DIRCEU MENDES**

Ouvidor-Geral do TCM-SP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130 Vila Clementino - São Paulo –

CEP 04027-000 - São Paulo - SP

Belém/PA, 01 de Julho de 2019.

Assunto: **Avaliação mercadológica de corretores é base para leilão do Anhembi.**

Senhor Ouvidor,

1. Manifesto o interesse deste Signatário em dar seguimento à denúncia sobre o assunto de grande importância para a defesa da Sociedade Brasileira, que juntamente com o Presidente Jair Bolsonaro vem desenvolvendo uma conscientização em busca de melhores qualificações e prosperidade com conteúdo para o Brasil e dignidade dos gestores de órgãos públicos que devem ser os primeiros a cumprir as Leis.
2. Solicito a inclusão na próxima pauta desta DENUNCIA contra o procedimento adotado para esta Avaliação, com URGËNCIA que o caso requer conforme oficio e documentos comprobatórios em anexo, bem como da DENUNCIA ao Ministério Público Federal – São Paulo/SP, na mesma linha de procedimentos junto a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
3. Complementarmente enviamos a seguir o link relativo à matéria denunciada contendo o vídeo do depoimento oficial do Secretario da ABNT relativo a proibição legal da elaboração de Laudo de Avaliação dos corretores de imóveis no auditório da ANEAC/DF – Associação dos Funcionários Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Caixa Econômica Federal, bem como o link da matéria em assunto e ainda o link da proibição dos corretores de imóveis em elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS pela IN-02/2017 do Ministério do Planejamento – SPU e do Ministério do Exército entre tantos outros que proíbem esse tipo de procedimentos por leigos.

*Vídeo ABNT* - <https://www.youtube.com/watch?v=5FWeD2D-Mjg>

no tempo de 27’ 18” do vídeo no link oficial da ANEAC

*Assunto denúncia* - [https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-](https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi) [corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi](https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/4791-avaliacao-mercadologica-de-corretores-e-base-para-leilao-do-anhembi)

*IN – SPU 02/2017 –* [http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas) [uniao/legislacao/instrucoes-normativas](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas)

Atenciosamente,

JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA APOSENTADO – ENG. CIVIL CREA.PA 4923/D

João Fernando Barral de Miranda – Eng Civil Aposentado INSS – Av. Nazaré, 491/702 – Bairro Nazaré

Belém/PA CEP 66.035-135 Página 1

**ANEXO 03**

**MPF**

Gmail - Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981 https://mail.google.com/mail/u/0?ik=d529da89b7&view=pt&search=a...

**Sala de Atendimento ao Cidadão - MPF 20190048981**

1 mensagem

**Fernando Miranda** [**<jjfernand**](mailto:jjfernandobm@gmail.com)**o**[**bm@gmail.com**](mailto:jjfernandobm@gmail.com)**>**

**MPF Sistema Cidadão** <[manifestacao-noreply@mpf.mp.br](mailto:manifestacao-noreply@mpf.mp.br)> 30 de junho de 2019 16:40

Para: [jjfernandobm@gmail.com](mailto:jjfernandobm@gmail.com)



Ilmo(a) Sr.(a),

Sua manifestação foi cadastrada com sucesso!

**Número da manifestação: 20190048981**

**Chave de Consulta: 2910d70e23459861e69251dcccaa971c Data da manifestação: 30/06/2019**

**Descrição:**

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação com denúncia, acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

**Solicitação:**

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais para tratar deste importante assunto.

No sentido de subsidiar essa Instituição, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar, que a publicação recente em 27.06.2019, passado, da Norma de Avaliações de Bens da ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 - Procedimentos gerais especificamente no Item 6.3.2, onde obriga que as visstorias que precedem as avaliações de bens somente podem ser realizadas por profissionais habilitados na engenharia de avaliações, ou seja Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

E ainda esta manifestação de nossa parte tem por fundamentação legal além dessa recente Norma da ABNT, a Lei Federal nº 8.078/90 no seu Artº 39, iniciso VIII e na decisão colegiada através do Acórdão nº Registro: 2018.0000376035 do égrecio Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja cópia anexamos, além dos documentos que compõe e respaldam essa missíva.

* + Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
  + Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
  + Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
  + Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
  + Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imibiliárias; 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.
  + Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
  + Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
  + NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
  + NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
  + Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
  + ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à 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 Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema e que atingirá toda a sociedade, venho em meu nome e da classe de profssionais apresentar essa notícia de fato e requerer à essa Instituição dentro das prerrogativas legais para as quais foi constituida, quanto as notícias de irregularidades que demonstrem ameaça à ordem jurídica, ao regime democrático, aos interesses sociais e individuais indisponíveis, à proteção do patrimônio público e social, ao meio ambiente e a outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos artigos 127 e 129 da Constituição Federal.

Em adição, solicito também ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração. A disposição.

Atenciosamente.

Demais informações serão encaminhadas para seu endereço de e-mail.

Para consultar o andamento da manifestação, favor acessar a página eletrônica do MPF, opção Sala de Atendimento ao Cidadão, consultar andamento e inserir o número da manifestação e a chave de consulta fornecida acima.

Atenciosamente,

1 of 2 30/06/2019 16:43

**ANEXO 04**

**MENSAGEM**

**MENSAGEM DIVULGADA NO GRUPO DE PROFSSIONAIS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.**

**CONTRA ATIVIDADE ILEGAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

Primeiramente minhas desculpas por não ter habilidade para escrever com eloquência, que na maioria das vezes são desprovidas de argumentos reais e só refletem a excelência no conhecimento das palavras, a ignorância do tema e mais nada, alias são boas de ler, nada de tudo é só ruim.

Sou aposentando, Eng 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 de um tal de 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 os corretores não eram nem nascidos 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 a participação de corretores de imóveis ou atravessadores na atividade de avaliações de bens imóveis, esse tema ***CONFLITO DE INTERESSES*** é observado.

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

Fui treinando pelo próprio corpo de engenheiros e arquitetos do Banco com a contribuição e qualificação de do Eng “Domingos Saboya” e de outro Eng. “André Maciel Zeni”, que foram contratados exclusivamente para treinar os engenheiros e arquitetos do Banco que receberam a atribuição de ser o destacamento precursor para escolha dos imóveis (com ou sem edificações) em suas Regiões e nos pontos estratégicos previamente apontados pelos gestores das agências das cidades mais próximas.

Em nossa região, adquirimos e locamos (inclusive por comodato) todos os tipos de 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 sabemos que em alguns mercados os “intermediários” são os maiores beneficiados com os percentuais auferidos na cadeia cujo da fabricação a comercialização, deste os insumo até o produto final na bancada do cliente.

Assim, posso afirmar com 100% de certeza que pelo menos na nossa Região parte das 1.000 novas Agências do BB saíram pelo menos 6% abaixo do preço de mercado (escrevi preço). Com certeza, isso 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.

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 verbalizando aqui se a Lei é para ser cumprida ou discutida? É isso mesmo?

Cabe ressaltar que essa “esperta” (com “s” mesmo de esperteza e não de expertise) categoria de atravessadores, em via de extinção merecida, haja vista que 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, ainda tão necessária no mundo das construções convencionais.

Não podemos esquecer que essa categoria de atravessadores aufere rendimentos em duplicidade (e percentualmente 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 que são ainda mais significativos pelo valor agregado. Por ai 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 com mais de 37 anos, que dos 100% dos custos operacionais de um processo de compra e venda de um bem imóvel, o CONSUMIDOR paga 63,80% para o agente financeiro, 19,14% para o atravessador "vulgo corretor", 15,95% para Cartórios e 1,12% para o avaliador (nesse caso o meu universo de 5 anos de avaliações nesta modalidade, algo perto de 2.000 UHs).

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.

Atualmente são utilizados arquivos de pesquisa com as informações dos agentes financeiros e dos próprios bancos de dados gerados pelos avaliadores, que 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 que extrai dos sites anunciantes todas as informações disponíveis, cujos mais de 6.000 dados de imóveis da tipologia de “apartamentos” disponibilizados de determinada cidade com aproximadamente 10 variáveis do tipo texto, numéricas e proxy, cada dado apresentava em média umas 10 repetições e em nenhuma delas as informações sobre todas as variáveis eram coincidentes, notadamente na variável valor de oferta e área privativa.

Quando consultados os próprios contatos as informações, quando disponibilizadas no momento da consulta, ainda eram divergentes do próprio site, com o cúmulo de algumas serem do tipo “quanto esta informada no site?”.

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

Se trata, portando, da defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa EXCLUSIVA de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, de acordo com ***NBR 14.653-Parte 1 / 2019 Item 6.3.2*** e 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 as custas 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, consequentemente 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 fortalecidos com base em uma Norma NBR/ABNT.

Legalmente a função de um Conselho de Classe é proteger a população, a sociedade, diferentemente do que está tentando praticar o COFECI/Creci, com a possibilidade da perda grandiosa nas anuidades, sua única fonte de renda, com a extinção de uma categoria que nunca deveria ter existido. Haja vista que os valores dos bens imóveis são somente ascendentes mesmo com todas as novas tecnologias a disposição da sociedade em que os preços deveriam estagnar ou reduzir com os processos construtivos de baixo custo de produção e em escala.

Aproveito o ensejo para informar aos nobres colegas que em Portugal, de onde também tenho nacionalidade e, portanto 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.

Por fim, até por estranhar ser um argumento que não leio em qq comentário, gostaria de saber a opinião dos nobres colegas, sobre o assunto, quanto ao tema ***CONFLITO DE INTERESSES,*** tomando a liberdade de sugerir a leitura antecipada (para quem desconhece) sobre o Acordo de Basileia, bem como as Resoluções do BACEN originadas desse acordo, que tão importante quanto as nossas Leis, Normas e Instruções Normativas sobre as prerrogativas dos profissionais habilitados na atividade de avaliação de bens imóveis, não superam 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, incluindo a Lei 11.922/10 e a Norma de Desempenho que tornam os bens imóveis com caracterizadas tangíveis desiguais tecnicamente e por isso não podem ser comparados pelos leigos aos anteriores a Norma, como também as alterações e reformas realizadas nas edificações com e sem o devido acompanhamento técnico profissional o que também é um diferencial tangível, principalmente quanto as instalações.

Não estou aqui contestando a opinião de qualquer profissional, só estou colocando a minha opinião e apresento desde já minhas desculpas se de alguma forma possa ter afetado alguém com algum comentário, mas 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.

**Autor:**

**J Fernando B Miranda**

**Eng Civil – Crea.PA 4.923/D-1982 Aposentado**

JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 16:16:16 -03'00'

**ANEXO 05**

**MENSAGEM**

***Corretor de imóveis***

***no exercício ILEGAL da atividade de avaliação e perícia de bens imóveis.***

* **Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.**

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

* + **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
  + **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, da pra perceber que tem um uso bastante extenso.

**FORMAS DE GERAR RECEITA:**

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separemos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

* + **Empreendimentos para Venda**: você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
  + **Empreendimentos para Renda**: você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários** – **para venda** – ***possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos).*** É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários** – **para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): ***remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido.***

**SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:**

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outos fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

***Residencial:*** casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;

***Corporativo:*** salas comerciais e edifícios de escritório;

***Industrial e Logístico:*** galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares; Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;

**Hospitalidade:** hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e [kitnets](http://rexperts.com.br/avaliacao-do-investimento-em-kitnet/);

**Outros:** hospitais, [self storages](http://rexperts.com.br/self-storage/), fazendas, centro de convenções…

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO ***tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço***. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?

RAZÕES PARA UM CORRETOR DE BENS IMÓVEIS NÃO EXERCER A ATIVIDADE DE PERICIA E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

1. O corretor de imóvel tem como atividade principal, prevista em lei e no contexto do mercado imobiliário, atuar na comercialização do produto e ser obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Tudo isso sob pena de responder por perdas e danos, tendo em vista que deverá prestar ao(s) contratante(s) todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.
2. O corretor de imóvel se tivesse legalmente a atribuição para exercer a atividade de pericia e avaliação de bens imóveis (com ou sem edificações) não teria a necessidade de emitir uma Resolução em causa próprio, definindo regras e condições apropriadas para uma atividade da qual não tem qualquer embasamento técnico e científico conforme previsto nas Normas da ABNT NBR 14.653/**27.06.2019** - Parte 1 (Item 6.3.2) **RECENTEMENTE PUBLICADA**, que muito claramente define com atribuição exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos. Portanto nesse contexto estão infringindo claramente a legislação vigente que protege o consumidor (Lei Federal Nº 8.078/90, Art. 39º inciso VIII e fere frontalmente a Política de Vulnerabilidade.
3. O corretor de imóvel se tivesse capacidade técnica, legal e moral (e não o tem por conflito de interesse) para exercer a atividade de avaliação de bens imóveis não haveria necessidade de tentar legalizar sua atuação com convênios, acordos ou outras mazelas com quaisquer instituições para exercer a atividade. Portanto, fica bem claro que essa ação tem fins e interesses escusos e que essas instituições teriam que se respaldar legalmente junto ao poder judiciário e a categoria, bem como a população brasileira para justificar esses pretensos acordos, principalmente quanto aos incautos da ABNT por se tratar de uma atividade que conforme é definido nas Normas em vigor tratar-se de atividade exclusiva de profissionais que atuam na habitação, conforme definido no acórdão do TJSP nr . 2015.00234.123-8. Acordão esse esclarecendo que somente foi respaldada a emissão de parecer de opinião pela Resolução COFECI nº 957, a qual já esta alterada pela Resolução COFECI Nº 1044 e complementada pela Resolução COFECI nº 1066, ambas e total confronto com a Lei Federal nr. 5194 e Lei Federal Nr.8.078 (CDC) e cuja Resolução cofeci Nº 1066 esta respaldando ilegalmente o recente acordo com os incautos do MP do Paraná.
4. O corretor de imóvel não possui qualquer conhecimento técnico-científico para o enquadramento de um produto nos submercados conforme definidos e exemplificados anteriormente. Notadamente no que diz respeito às características físicas de qualquer tipologia de edificações, visto que estas são condição ˜sine qua non˜ para definição das variáveis comparativas. Ressaltando ainda que os produtos do mercado imobiliário, bem como os Normativos da ABNT (exemplificando a recente Norma NBR 15.575 - Desempenho) sofrem constantemente alterações de suas características construtivas que são do conhecimento técnico exclusivo dos profissionais de formação em Arquitetura, Engenharia e Agronomia. No entanto, nada impede que um corretor de imóveis posso ser um Arquiteto, Engenheiro ou Agrônomo, visto que atualmente é um profissional com formação tal qual um cozinheiro, um costureiro ou jornalista, conforme muito bem qualificado pelo Ministro do STF Gilmar Mendes, em seu voto contrário a formação de jornalista como de nível superior.
5. O corretor de imóvel no contexto de outras normas da legislação especial é enquadrado como um profissional que no mercado imobiliário gera o conflito de interesse, haja vista que é interessado na efetivação da transação imobiliária, por ser remunerado com base em tabela percentil sobre o valor da operação e ainda pela legislação em vigor pode ratear esses honorários conforme prevê o Art. 728 da Lei 10.406/02 - ˜***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.˜
6. O corretor de imóvel, por ilegalidade devido à ignorância de elementos técnicos e ainda nesse contexto do conflito de interesses, o o que é amplamente coibido pela legislação especial (Instruções Normativas, Resoluções de Instituições Públicas do Poder Executivo), bem como por Leis complementares, tem demonstrado que sua proximidade com a atividade de perícia e avaliações de bens imóveis, tem claramente o interesse de atuar numa atividade para interferir no mercado, com incremento nos valores dos bens imóveis onde terão as vantagens decorrentes do aumento dos próprios honorários, para os incautos ou mancomunados, ou comparsas) entenderem. E considerando outro cenário decorrente da decadência da profissão do corretor de imóveis, que se encontra em extinção, e com isso acabaria a anuidade e outras taxas que levariam a ruína o Conselho de Classe e consequentemente os que se valem desse tipo de sobrevivência porque não sabem fazer outra coisa a não ser fazer eventos, festas e jantares para tentar uma categoria imprestável, e ainda querer torná-los de ˜expertises” em safadeza em "espertos” em avaliação e perícia de bens imóveis.
7. O corretor de imóveis, esta adotando ações para exercer uma atividade da qual não tem qualquer competência legal, técnica e moral, inclusive para interferir em valores de avaliação de bens imóveis do Programa MCMV, decorrente das exigências e limites do programa, em que o empreendedores e investidores têm adotado a prática de vender os imóveis acima do valor limite como a prática de caixa dois, e com isso usurpando os recursos destinados ao programa que ao invés de financiar 3 imóveis somente terá a possibilidade de financiar 2 imóveis, decorrente do retorno do valor do financiamento disponibilizado.

Por derradeiro, me coloco a disposição para provar sobre todos os aspectos as considerações e esclarecimentos prestados na presente missiva, onde quer estejam os corretores e interessados.

**Autor:**

**João Fernando Barral de Miranda**

***Engenheiro Civil-Aposentado***

JOAO FERNANDO BARRAL

Assinado de forma digital por JOAO FERNANDO BARRAL DE

***CREA/PA 4.923-D/1982*** DE MIRANDA:06559344215 MIRANDA:06559344215

Dados: 2019.06.30 15:43:13 -03'00'

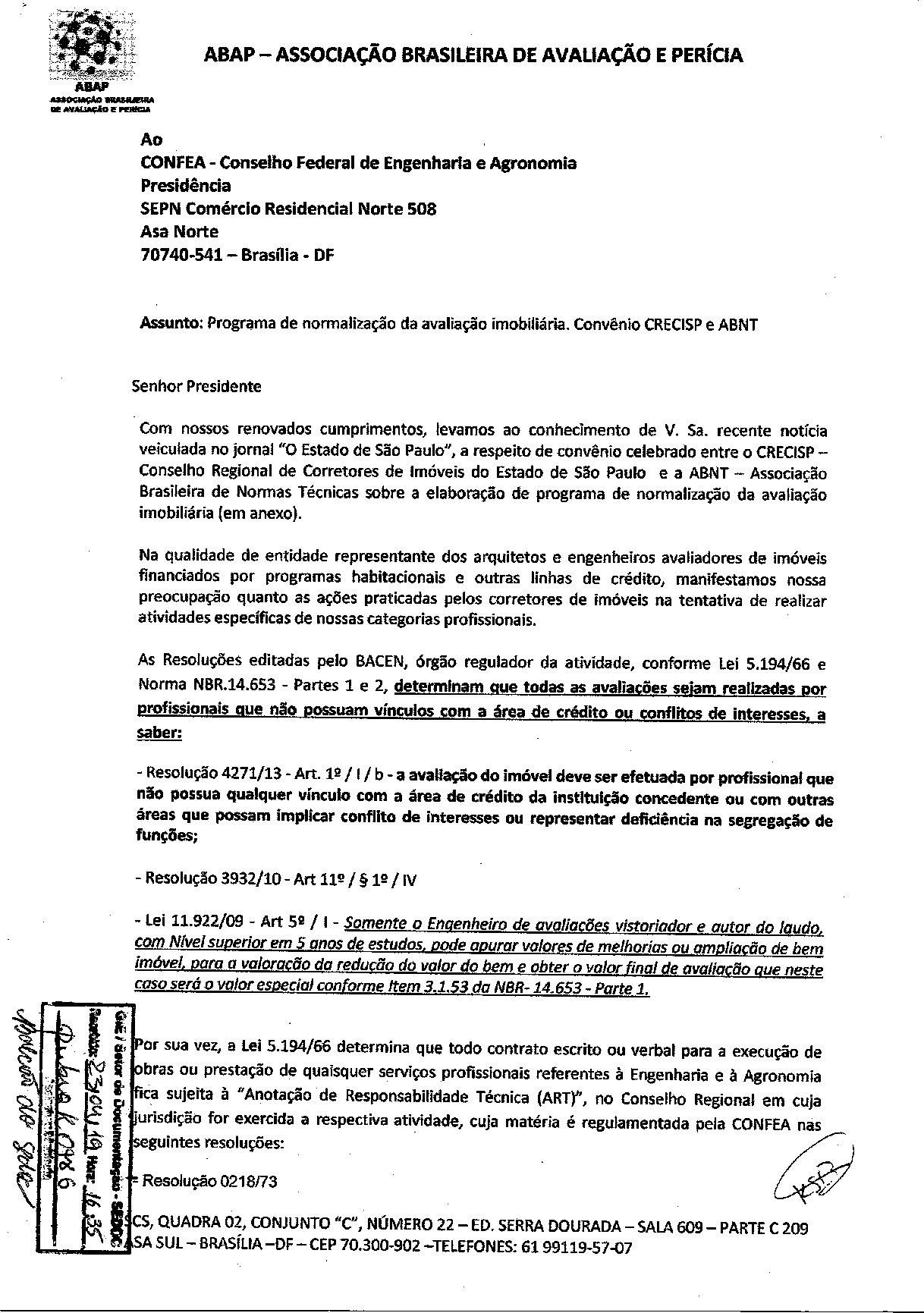
**ANEXO 06**

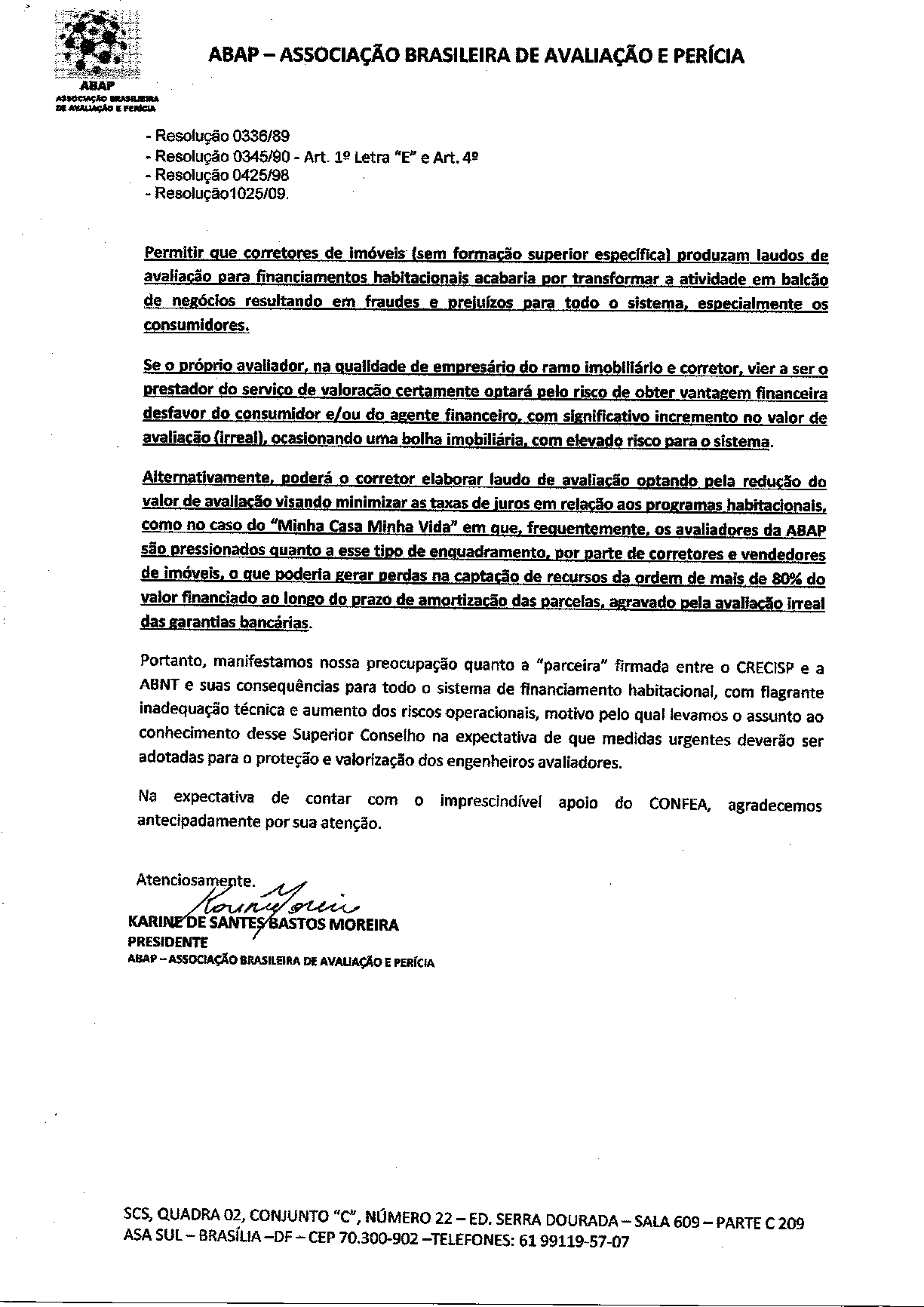
**ABNT**

**e**

**OFÍCIO DENÚNCIA**

**ABAP**







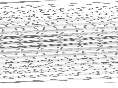
**COMPROVAÇÃO DE QUE CORRETORES DE IMÓVEIS NÃO CUMPREM AS NORMAS DA ABNT, VISTO QUE A NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS NÃO CONTEMPLA “PARECER DE OPINIÃO” MAS SOMENTE “LAUDO DE AVALIAÇÃO” ELABORADOS POR PROFISSIONAIS DE ENGEHARIA DE AVALIAÇÕES – ENGENHEIROS E ARQUITETOS.**

**ANEXO 07**

**DECISÕES JUDICIAIS**

**E**

**RESOLUÇÃO COFECI NR.957/206 - REVOAGADA**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

###### PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 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 2° 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 CONFECI, 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



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP

Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

1. História da engenharia de avaliações;

2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);

3. A Norma vigente da ABNT;

4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;

5. A decisão do STF;

6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

7. A decisão do TCU;

8. A decisão do SPU;

9. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;

10. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

 Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;

 Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;

 Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;

 Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;

 Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imibiliárias; 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.

 Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;

 Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.

 NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;

 NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos

 Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;

 ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à 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 Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avalições Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração. Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine Conselheiro e Coordenador da CEEC

##### TRIBUNAL DE JUSTIÇA

###### PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 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 2° 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 |  |
|  |

judicial movida pelo CONSELHO

em ação 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 CONFECI, 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).

está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu *“inter partes”*, não

vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou

Mas a discussão

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

questionar a validade da Resolução citada mais nada.

federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais

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. Salienta a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das facilidades 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.

1. 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.**

1. 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.
2. 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.

1. **Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858- 75.2016.8.19.0000.**
2. 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.
3. 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.

1. 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.
2. 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)

1. 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) |  | | | |

1. 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.
2. 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.
3. **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**

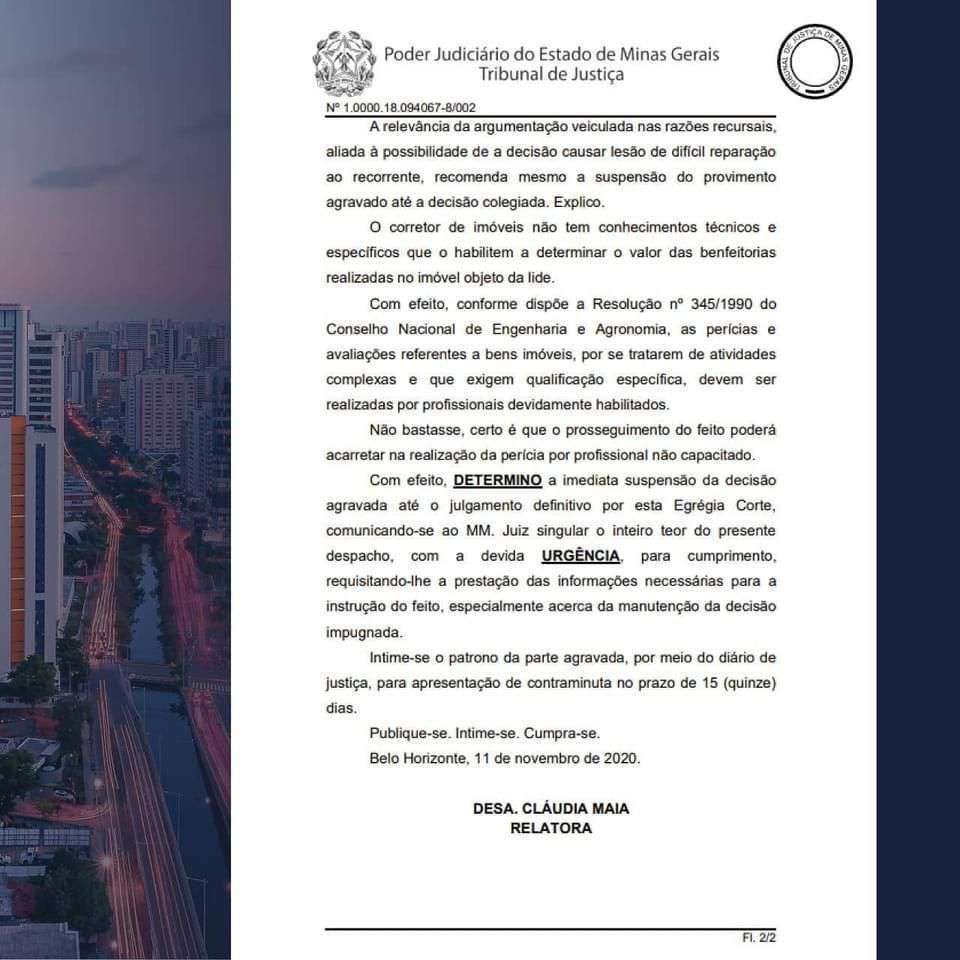
**processual,** o que deve ser providenciado pelo Juízo **a quo** antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

**Publique-se.**

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSO LUIZ DE MATOS PERES Relator**





**ANEXO 08**

**DENÚNCIA CREA SP**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

São Carlos, 13 de maio de 2019

Ao:

Presidente do CREA-SP

Engenheiro de Telecomunicações Vinicius Marchesi Marinelli

Sr. Presidente.

Apresento respeitosamente, por meio desta, uma manifestação da Câmara Especializada de Engenharia Civil – CEEC - acerca da publicação recente na imprensa sobre CORRETORES SEGUIRÃO NORMAS DA ABNT PARA AVALIAÇÃO - ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE CRECI x ABNT.

A partir desta divulgação pela imprensa, este fato provocou muita preocupação dos profissionais da modalidade de engenharia civil registrados neste sistema CONFEA/CREA. Desde então, várias ações têm sido tomadas por grupos de profissionais, tais como a Associação Brasileira de Avaliações e Perícias (ABAP), que protocolou Ofício no CONFEA solicitando reunião com o Presidente do CONFEA Engenheiro Joel Krüeger para tratar deste importante assunto.

No dia 2 de maio pp, foi realizada uma reunião que contou com as presenças do Presidente do CONFEA, do Presidente do IBAPE Nacional Engenheiro Wilson Lang, do Presidente da ABAP Nacional Engenheira Karine Moreira, do Presidente da ABNT Engenheiro Mário Willian Esper e outros convidados aqui não nomeados. Desta reunião, ficou deliberado que este assunto fará parte da pauta da Reunião de Presidentes de CREAs de todo o Brasil, que acontecerá em Aracaju no mês de junho próximo.

No sentido de subsidiar esta Presidência, estão pautados itens relevantes a serem considerados na defesa dos interesses da sociedade brasileira quanto a Atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos.

Relativamente às ações dos corretores de imóveis quanto a atividade de Perícia e Avaliação de Bens Imóveis, deve-se considerar:

* 1. História da engenharia de avaliações;
  2. A legislação vigente (Leis, Resoluções do CONFEA e BACEN);
  3. A Norma vigente da ABNT;
  4. As decisões normativas do sistema CONFEA/CREAs;
  5. A decisão do STF;
  6. A decisão do TJSP;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

* 1. A decisão do TCU;
  2. A decisão do SPU;
  3. As tentativas do COFECI e CRECI para avaliar imóveis públicos;
  4. As obrigações legais da profissão de corretor de imóveis.

Esta manifestação por parte da CEEC/CREA-SP tem por fundamentação legal:

* + - Constituição Federal, artigo 5º, inciso XIII: “ É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais, que a Lei estabelecer”;
    - Lei Federal nº 4.150-62 – institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público;
    - Lei Federal nº 5.194-66 – regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico;
    - Lei Federal nº 6.496/77, que pela ART o sistema CONFEA/CREA garante a proteção da sociedade e define os responsáveis técnicos pelos serviços contratados;
    - Lei nº 6.530/78 – regulamenta a profissão de corretores de imóveis: art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei; Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imibiliárias; 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.
    - Resolução nº 345/90 do CONFEA, que revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para a sua plena validade, a Anotação da Responsabilidade Técnica – ART;
    - Resolução CONFEA nº 1.116 de 26/04/2019 – obras e os serviços no âmbito da Engenharia e Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.
    - NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais;
    - NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte II – Imóveis Urbanos
    - Resolução nº 4.271/2013 do Banco Central, que resolve, no artigo 1º, inciso “ b” que “ “A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar em conflito de interesses ou apresentar deficiência na segregação de funções”;
    - ABNT a responsável pela emissão de Normas Técnicas, cuja obediência está prevista no Código do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva;

Em adição, afirmo que esta manifestação objetiva apresentar a preocupação de profissionais na defesa dos interesses da sociedade quanto a Atividade de Perícia e



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Avaliação de Bens Imóveis de prerrogativa exclusiva de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos, conforme a Política Nacional de Relações de Consumo que tem por intuito o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à 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 Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto e da gravidade do problema que atinge os profissionais de engenharia registrados neste sistema, venho em nome da CEEC/CREA-SP requerer à esta Presidência ações no sentido de garantir o exercício profissional de Avalições Técnicas e Perícias àqueles a quem de direito, segundo a legislação vigente. Em adição, a CEEC/CREA-SP solicita ações junto a mídia escrita e falada no sentido de esclarecer a responsabilidade do sistema CONFEA/CREA na defesa dos interesses da sociedade e na contratação de profissionais habilitados no exercício da Avaliação Técnica e Perícias de construções públicas e privadas.

Aproveito a oportunidade e reitero meus votos de estima e consideração. Atenciosamente,

Engº Civil Paulo Cesar Lima Segantine Conselheiro e Coordenador da CEEC

**ANEXO 09**

**IN-SPU**

**Regulamenta**

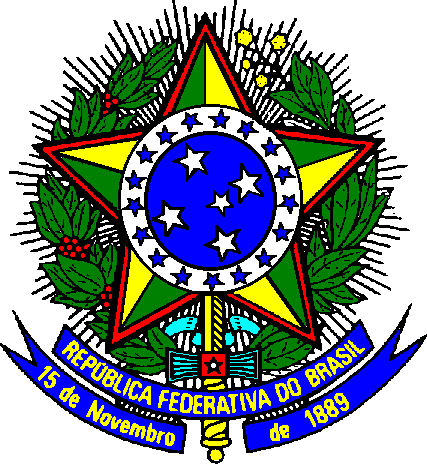
**Recursos e Imóveis**

**Públicos**

**BENS DA UNIÃO**

**BENS DOS ESTADOS**

**BENS DOS MUNICÍPIOS**



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2017, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

Instrução Normativa para regulamentação quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse.

BRASÍLIA, maio de 2017

**SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

**DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

**FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça** - CGCAV

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque -** SPU/MG

**Alexandre Marcolino Lemes -** SPU/AM **Antônio Sérgio Costa Amorim -** SPU/SP **José Edival Moraes Filho -** SPU/PE **Willian Zonato –** SPU/SC

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Atanasia Batista de Oliveira –** Agente Administrativo/CGCAV

**Charles Thomas Brindeiro –** Engenheiro/CGCAV

**Antônio Alves Ferreira** Junior – Engenheiro/CGCAV

**Terezinha de Jesus Pereira** – Técnica de Nível Superior/CGCAV

**Thiago Souza Nunes Rodrigues –** Engenheiro/CGCAV

**APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO**

**PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO,** no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

**CAPÍTULO I**

**Das Disposições Gerais**

**Seção I**

**Do Objeto e Conceitos**

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação

vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

1. - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem

como suas alterações;

1. - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto; III - Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973; IV - Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990;

V- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as

Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2o estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências – SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

§6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis junto aos sistemas corporativos da SPU, deverão ser observados em suas instruções respectivas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

1. - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;
2. - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;
3. - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;
4. - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;
5. - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;
6. - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT

-NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de

mercado;

1. - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;
2. - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m² de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;
3. - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;
4. - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente

1. - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referência o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

1. - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).
2. - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretaria de Patrimônio da União, para fins contábeis.
3. - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.
4. - vistoria: atividade desenvolvida pela SPU para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;
5. - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais.

**Seção II**

**Dos Objetivos e Finalidade**

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

1. - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;
2. - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;
3. - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e
4. - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

1. - adjudicação;
2. - aforamento e sua remição;
3. - alienação de domínio pleno ou útil;
4. - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião; V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa; VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei; IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

1. - indenização por ocupação ilícita;
2. - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros; XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;
3. - Permissão de uso; e
4. - reavaliação de valor patrimonial.

**Seção III**

**Das Competências**

Art. 6º As competências da SPU, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar- se-á a Portaria no 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

1. - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;
2. - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;
3. - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e
4. - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e
5. - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

1. - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e entidade da indireta para utilização própria;
2. - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;
3. - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei n° 9.636/98;
4. - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração; e
5. - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras.

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do **caput**.

**CAPÍTULO II**

**Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

**Seção I**

**Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1° Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Secção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1° O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho; II - objetivo e finalidade da avaliação;

1. - identificação e caracterização do bem avaliado;
2. - levantamento fotográfico;
3. - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada; VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

1. - Laudo de avaliação; e
2. - Relatório de valor de referência.

**Seção II**

**Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

1. - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;
2. - locação e arrendamento de imóveis; III - dação em pagamento;

IV- aforamento;

1. - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;
2. - adjudicação; e
3. - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

1. - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

**Seção III**

**Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 21. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

**Seção IV**

**Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU: I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

1. - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicite a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

1. - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS- HEIDECKE;
2. - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;
3. - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

1. - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e
2. - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

**Seção V**

**Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

**Seção VI**

**Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPUe a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

1. - os dados amostrais dispostos nos laudos;
2. - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período; III - a existência de imóveis similares ofertados; e

IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC; II - Índice de preço ao Consumidor Amplo – IPCA; III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;

IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

**CAPÍTULO III**

**Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

**Seção I**

**Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas**

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

**Seção II**

**Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

Vcuo = Veftp x A x 0,02, onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o (Veftp) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho especifico o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

**Seção III**

**Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME no 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

**Seção IV**

**Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

**Seção V**

**Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

1. - Vcdru = [Vau x At] x 0,4 ou 0,6 x Kr x FX, para a concessão apenas de terrenos da União; e
2. - Vcdru = [(Vau x At) + (Ab x CUB x Kd)] x 0,4 ou 0,6 x Kr x FX, para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

Vcdru = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

Vau= valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

At = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

Kr = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

FX = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

Ab = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

CUB = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

Kd = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução (Kr) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

1. - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;
2. - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;
3. - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;
4. - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e
5. - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

**Seção VI**

**Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmios**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2o, do Decreto-Lei no 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

**Seção VII**

**Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária- EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

**CAPÍTULO IV**

**Dos Procedimentos Gerais**

**Seção I**

**Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

**Seção II**

**Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

I - corretores de imóveis; II - prefeituras;

1. - cartórios;
2. - corretores locais;
3. - anúncios classificados em jornais;
4. - revistas e periódicos especializados; e VII - outras fontes pertinentes.

**Seção III**

**Da Planta De Valores Genéricos- PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

1. - instituição de uma comissão específica de PVG;
2. - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
3. - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
4. - validação dos resultados; V - publicidade dos trabalhos;

XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1o A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1o deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

**Seção IV**

**Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado

do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. O s trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

**Seção V**

**Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU; II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

1. - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;
2. - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

**Seção VI**

**Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

1. - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;
2. - o objetivo e finalidade da avaliação;
3. - a identificação e caracterização do bem avaliando;
4. - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;
5. - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;
6. - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;
7. - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:
8. apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;
9. quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;
10. em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;
11. se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;
12. caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e
13. justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%; VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

1. - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;
2. - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;
3. – as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;
4. - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;
5. - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e
6. - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

Art. 69. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei no 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

**CAPÍTULO V**

**Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União

**ANEXO 10**

**Vídeos Oficiais**

**PALESTRA DA ABNT**

**Tema 03**

**Leigos (Corretor de Imóveis)**

**Não podem elaborar**

**Laudos de Avaliação com base nas NBR/ABNT 14.653**

**PALESTRA ANEAC**

**SÉRGIO ANTÃO**

**SECRETARIO CE-02 ABNT – NORMA 14.653-1**

1. **TEMA NORMA – palestra na íntegra canal youtube oficial da ANEAC**

Palestra Sergio Antão no VIII Encontro ANEAC − 25/05/2018 https://[www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c](http://www.youtube.com/watch?v=JGD8-4ZnM0c)

##### TEMA NORMA – empresas (parte parcial)

Vídeo R2 - NBR 14.653-1/2019 - Empresas podem separar, mas cuidado o "recomenda" com TCU.

***https://***[***www.youtube.com/watch?v=VkD\_JTc90Ss***](http://www.youtube.com/watch?v=VkD_JTc90Ss)

1. **TEMA NORMA – leigos fora (parte parcial)**

Vídeo R3 - NBR 14.653-1/2019 - Leigos (corretor) não podem avaliar, somente Arqtos e Engs vistoriam.

***https://***[***www.youtube.com/watch?v=m1lYW6Wd0Cc***](http://www.youtube.com/watch?v=m1lYW6Wd0Cc)

1. **TEMA NORMA – “recomenda” que o valorador RT seja vistoriador (parte parcial)**

Vídeo R4 - NBR 14.653-1/2019 - Recomenda RT vistoriar

***https://***[***www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvI***](http://www.youtube.com/watch?v=92c1wfc6jvI)

**ANEXO 11**

**DECISÕES JUDICIAIS**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

**Registro: 2018.0000376035**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 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 2° 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 em ação

saiu

vencedor

saiu vencedor

judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE

por

meio

da

qual

se

pretendia

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IBAPE

por meio

da qual pretendia

anular Resolução 957/2006 do CONFECI, 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).

anular

a

Resolução

n.

957/2006

do

CONFECI,

Mas

a

discussão

Mas discussão

está longe de chegar

fim

A coisa julgada ocorreu *“inter partes”*, não

está

longe

de

chegar

ao

fim.

vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou

isto

quer

dizer

que

o

CONFEA

e

o

IBAPE

não

podem

mais

federal; isto uer dizer u

CONFEA

IBAPE não podem mais

questionar 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, autorizador para avaliação termo da Lei 5.194/66 Uma Resolução classista não pode ofender Lei Federal

questionar

a

validade

da

Resolução

citada,

mais

nada.

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

**Superior** **Tribunal** **de** **Justiça**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ANA LUCIA GOMES BARBOSA ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680

RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684 RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411 RECORRIDO : EVANDRO DE SOUSA PASSOS

ADVOGADO : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B RECORRIDO : MARLENE DA SILVA

RECORRIDO : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

RECORRIDO : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO RECORRIDO : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO

RECORRIDO : VERONICE DA SILVA MALTA RECORRIDO : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA RECORRIDO : RICARDO SOARES DA SILVA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

* 1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.
  2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.
  3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.
  4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5.

O

imóvel

da

Caixa

Econômica

Federal

vinculado

ao

Sistema

Financeiro

de

Habitação,

porque

afetado

à

prestação

de

serviço

público,

deve

ser

tratado

como

5 O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado

Sistema Financeiro de

Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve tratado bem público, sendo, pois, imprescritível.

1. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos

bem

público,

sendo,

pois,

imprescritível.

# Superior Tribunal de Justiça

requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

1. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora