Avaliação Imobiliária e sua Elaboração por Corretores de Imóveis para Fins de Pericia

DANTAS, Thiago Pereira [1]

DANTAS, Thiago Pereira. **Avaliação Imobiliária e sua Elaboração por Corretores de Imóveis para Fins de Pericia.** Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 02, Vol. 16. pp 364-380. Março de 2017. ISSN:2448-0959, Link de acesso:

RESUMO

O presente artigo abordou a avaliação imobiliária e sua elaboração por corretores de imóveis para fins de perícia. Para tanto, foi contextualizado o que é avaliação de imóveis, os preceitos elencados pela norma ABNT série 14.653 e mais especificamente o método comparativo de dados, método evolutivo, involutivo, da renda e rural para na sequência explicar o laudo técnico e o laudo elaborado especificamente por corretores de imóveis. Como metodologia de pesquisa adotada para elucidar cada um destes tópicos foi empregada pesquisa em materiais secundários compostos por livros, materiais acadêmico científicos, publicações técnicas como da ABNT e sites de órgãos como o CRECI, que disponibilizaram a fundamentação teórica necessária para responder o objetivo do presente estudo, que era o de responder sobre qual o papel do corretor de imóveis na avaliação imobiliária e elaboração de laudo para fins de perícia.

Como resultado alcançado da pesquisa observou-se que a meta da avaliação imobiliária é estipular o valor pecuniário de um bem imóvel, e esta é uma informação que pode ser empregada para inúmeros objetivos tais como aluguel, compra e venda, garantir hipotecas entre outros que por vezes dependem de um laudo específico e, para tanto, atualmente é função garantida ao corretor de imóveis pela resolução pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) que dispôs a competência deste profissional de elaborar o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) (resolução 957/2006), ratificando que o corretor imobiliário é o correto especialista para elaborar uma avaliação de imóvel, colocando porém como condição que este possua o título de avaliador imobiliário, que esteja inscrito no Conselho Regional (CRECI) e tenha diploma superior em Gestão Imobiliária ou seja Especialista em Avaliação Imobiliária.

Palavras-chaves: Avaliação, Imobiliária, Corretor.

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, o desenvolvimento do setor de imóveis vem gerando várias oportunidades para os corretores imobiliários. Surgiram nichos mercadológicos e mais áreas de atuação vêm estimulando a atenção. E a avaliação de Imóveis é um desses campos.

Apreciar o valor pecuniário de um bem imóvel, de seus direitos ou frutos, é a meta da avaliação, a qual pode ser utilizada para vários objetivos, como o aluguel, venda e compra, as garantias de hipotecas, divisão dos bens de uma herança, a identificação do valor para fins fiscais, o cômputo de indenização por expropriação, dentre outros.

A avaliação de um imóvel é, portanto, uma ação que exige técnicas e métodos especializados, sendo de importância essencial que o corretor imobiliário tenha experiência profissional e pleno conhecimento no mercado de imóveis.

O fato de que a profissão de avaliador de imóveis tem conquistado cada vez mais espaço entre os corretores justifica, portanto, esta pesquisa, porém, os corretores que pretendem trabalhar nesse campo necessitam saber que há algumas exigências que asseguram sua atuação.

Esta pesquisa, assim, terá como meta primordial elucidar a avaliação de imóveis realizada por corretores imobiliários e será exposto, para fundamentar esta pesquisa, o que é avaliação imobiliária propriamente dita e a NBR 14.623 que regulamenta esta avaliação, assim como os procedimentos por ela aceitos neste processo. Será descrito igualmente o que é e como precisa ser produzido o Laudo técnico para finalmente esclarecer a competência do corretor imobiliário para produção do mesmo.

Para dar resposta aos propósitos delineados por esta pesquisa, o processo metodológico utilizado será o de estudo em artigos acadêmicos científicos, livros e dados online originários de órgãos como o Cresci, os quais compõem os materiais secundários.

2. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para cumprir vários objetivos, pode ser efetuada a avaliação imobiliária, suprindo variadas demandas, bem como atendendo a diversos critérios, atributos, especificações e fins no plano extrajudicial e judicial.

Kuhn (2009) esclarece, a princípio, que a função primordial da avaliação é atingir uma estimativa do valor de uma propriedade ou de um direito sobre a mesma, sendo utilizada em diversos contextos fora e dentro do plano judicial. Vários procedimentos, portanto, estão acessíveis para se computar esse valor; cada uma dessas metodologias tem uma diferente abordagem, com suas singularidades e restrições.

Aguiar (2009), em um contexto histórico, elucida que a Avaliação imobiliária começa a surgir no Brasil por volta de 1910, fundamentada na Lei das Terras, n.º 601 do ano de 1850, na qual é gerada a propriedade privada sobre as terras, dando fim ao sistema de concessões determinado de maneira absolutista desde 1375 pelo Estado português. A terra, com esta modificação, torna-se meio de economia do grupo social, ganhando um sentido capitalista, transformando-se em reservas de capitais fundamentados em expectação de valorização financeira, por meio de rendas de vendas e aluguel. Passa igualmente a ser utilizada como garantia nos bancos em empréstimos para atividades agrícolas e

solvência em conflitos judiciários.

Em função de outras mudanças e alterações criadas nas leis regulamentadoras, a partir de maio de 2001, a ABNT edita e torna vigente um novo grupo de leis regulamentares para avaliação imobiliária, formando-se a chamada série Norma 14.653, que se subdivide em várias subpartes, cada uma levando em consideração características e áreas de distintos imóveis, nas quais se podem achar, para cada uma, fatores reguladores, métodos, orientações e pormenores que têm como objetivo padronizar os trabalhos de avaliação imobiliária, atendendo as especificações e peculiaridades das áreas, características e espécies de imóveis singulares (PAMPOLINI JÚNIOR, 2014).

Aparecem, dessa forma, as leis reguladoras para avaliação imobiliária no Brasil, constituídas pela série ABNT 14.653, ainda em vigor.

3. NORMA ABNT SÉRIE 14.653

Constitui-se a NBR 14.653 de sete partes, tendo o título genérico de Avaliação de Bens. São convenientes, para esta pesquisa, as partes de 1 a 4:

- A parte 1 da lei é a NBR 14.653-1, expondo os genéricos procedimentos para avaliação de bens; em todas as expressões técnicas escritas, ligadas à engenharia de avaliações, é exigida essa parte da lei;
- À parte 2, relacionada a imóveis urbanos e publicada em 2004, corresponde a NBR 14.653-2; a lei delibera essa espécie de imóvel como o "imóvel situado dentro do perímetro urbano definido por lei" (ABNT, 2004a, p. 3);
- A parte 3 da lei, igualmente publicada em 2004, é a NBR 14.653-3, mas seu foco são os imóveis rurais; define-se imóvel rural como "imóvel com vocação para a exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização" (ABNT, 2004b, p. 2);
- A parte 4, de 2002, corresponde à NBR 14.653-4, e enfoca os empreendimentos; estes constituem o "conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode[m] ser imobiliário[s] ou de base imobiliária" (ABNT, 2002, p. 2).

Referem-se essas divisões da lei aos tipos distintos de empreendimentos imobiliários e imóveis, indicando as singularidades relacionadas à avaliação de cada bem desses.

Kuhn (2009) ainda elucida que o fim primordial da lei é estabelecer diretivas para a avaliação quanto:

- À constituição da simbologia, da nomenclatura, abreviaturas e definições;
- À distribuição por classes da natureza dos bens;
- À definição do método básico;
- À descrição das tarefas básicas;
- Aos quesitos básicos de pareceres técnicos e laudos de avaliação;
- À especificidade das avaliações.

3.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia comparativa de dados mercadológicos, conforme Dantas (2001), é aquela na qual se

estima o valor de um bem por meio de cotejo com dados mercadológicos semelhantes em suas características.

Haver um grupo de dados que possa ser apropriado de forma estatística como mostra do mercado é fator essencial para a aplicação metodológica. O uso de duas espécies de tratamentos para identificação do valor de um imóvel, o tratamento científico e o tratamento por fatores, é permitido pela engenharia de avaliações (COELHO; ZANCAN, 2011).

Dalaqua, Amorim e Flores (2010) expõem que, para o êxito da prática deste método é preciso cumprir alguns quesitos: informações referentes ao mesmo período; haver negociações de imóveis que representem toda a diversidade de valores da área na qual se cria uma planta; e que sejam espacialmente bem divididos sobre a área a ser trabalhada, em quantidade satisfatória para tornar possível a análise dos valores.

Apesar, portanto, da lei 14653-2 da ABNT indicar a execução do método comparativo de dados mercadológicos para avaliar valores de terrenos, esta conduta nem sempre é concebível por conta da falta de amostras importantes, já que em espaços urbanos construídos de forma densa as negociações imobiliárias praticamente se limitam a somente imóveis construídos.

3.1.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Para estabelecer o valor de mercado do bem, a eleição do método evolutivo (junção de métodos de avaliação) deve-se ao fato de que não se encontrou no mercado imóvel com propriedades similares ao avaliado, o que tornaria possível o uso do método comparativo de dados mercadológicos.

Tem-se o quadro abaixo, quanto à averiguação do grau de fundamentação:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Quadro 1 - Graus de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo (NBR 14653-2). Fonte: Cotrim e Resende (2016)

A constituição do valor completo do imóvel dá-se, dessa forma, por meio da junção de métodos, as benfeitorias pelo Método da Quantificação do Custo ou Método Comparativo Direto de Custo, adequadamente rebaixado, o terreno que o Método Comparativo Direto de Mercado encontrou e o fator de comercialização (NADOLNY, 2016).

Pode-se chegar, por meio dele, ao valor de um imóvel ao se fundamentar, para o valor de um terreno não edificado, em pesquisas de viabilidade técnica econômica, baseando-se no seu aproveitamento por meio de futuro empreendimento imobiliário. Esse método, menos usado, normalmente é utilizado em avaliação de imóveis com especificidade própria (CRECI-RJ, 2016).

3.1.3 MÉTODO INVOLUTIVO

É recomendado pela NBR 14653-02 de 2011, que prevê a avaliação de Imóveis Urbanos, preferencialmente, para se avaliar terrenos, empregar o Método de Comparação dos Dados de Mercado e, se for impossível determinar o valor com dados semelhantes, permite o uso do Método Involutivo.

O método involutivo identifica o v?lor do merc?do, alicerç?do no seu aproveit?mento eficiente, b?seado em modelo de estudo técnicoeconômico, medi?nte hipotético empreendimento comp?tível com as c?racterísticas do bem e com as condições do merc?do no qu?l está inserido, consider?ndo-se cenários p?ra execução e comerci?lização do produto (NBR 14653-2, 2011).

Conforme Michels (2012), o Engenheiro Civil Nelson Alonso desenvolveu originalmente o Método Involutivo Vertical. Ele e a Arquiteta Mônica D’Amato desenvolveram juntos um modelo de cálculo, sistematizado no INVOLVERT (INVOlutivo VERTical), uma planilha eletrônica de uso simples, passível de ser aplicada na avaliação de terrenos urbanos quando existem poucos ou não existem fatores de

pesquisa semelhantes ao alvo da avaliação, seja por suas áreas e dimensões, seja por sua aprovação. A etapa inicial para execução do método baseia-se na obediência dos estágios seguintes:

- Inspecionar a área geoeconômica onde se acha inserido o terreno avaliado, tendo como objetivo a coleta de dados relacionados aos empreendimentos existentes (sendo lançados e/ou em realização ou concluídos) e condições mercadológicas;
- Inspeção do terreno em avaliação, determinando seus atributos físicos e possíveis interferências de edificações das redondezas;
- Verificar a legislação de uso e ocupação do solo;
- Caracterizar o suposto projeto imobiliário, levando em conta o eficaz aproveitamento do terreno, permitido legalmente pela lei e com unidades semelhantes às da área examinada;
- Cômputo da provável receita líquida, atingida por meio de pesquisas de preços, descontados os gastos de comercialização, os indiretos, os legais e os ocasionais;
- Cômputo da despesa do projeto, levados em conta os gastos relativos à conversão do terreno no empreendimento projetado;
- Estimar o prazo previsto para a realização e negociação do empreendimento;
- Cômputo das despesas financeiras da edificação e do terreno;
- Cômputo dos lucros financeiros do projeto;
- Estimar a taxa de atração do empreendimento (MICHELS, 2012).

D’Amato e Alonso (2009, p.65) elucidam a utilização dos dados coletados e aceitos em modelo de implementabilidade técnico econômica. O valor do terreno será determinado pelo método involutivo vertical conforme a seguinte equação:

VT = Pgfe + Rle - CE - Pcft - Pcfc – LE

Rle = Receita líquida do projeto imobiliário, conciliável com as condições do mercado local e com as propriedades do empreendimento; VT = valor do terreno (incógnita que se procura); Pcft = V?lor presente dos g?stos fin?nceiros do terreno; CE = despesa do empreendimento; Pcfc = V?lor presente d?s despesas financeiras da edificação; LE = lucro do projeto; Pgfe = Valor presente dos lucros financeiros do empreendimento.

3.1.4 MÉTODO DA RENDA

Representa-se o máximo valor que se estima para o imóvel pelo atual valor do fluxo de caixa, deduzido pela mínima taxa de atração (NADOLNY, 2016).

O método da renda procura identific?r o v?lor do empreendimento com b?se na expect?tiva de result?dos futuros, p?rtindo-se da el?boração de cenários possíveis. Assim, o v?lor do empreendimento corresponderá ao v?lor presente do fluxo de c?ixa projet?do, descont?do as t?xas que reflit?m adequ?damente remuner?ção do c?pital e riscos do empreendimento, do setor e do p?ís, qu?ndo aplicável. (NBR 14653-4, 2002)

Weise (2006) elucida que, por exemplo, no caso de hotéis, o método melhor para se avaliar será o Método da Renda, o qual determina o valor do bem, baseado na atual capitalização da sua renda líquida pressuposta, observando-se viáveis cenários (NBR 14653-1, 2001).

O valor de uma propriedade depende, conforme Moreira (2001, p. 61), de gerar renda, e a forma de estimar o valor presente de benefícios futuros aguardados é o método da renda.

Alcança-se o valor de mercado no método da renda, obedecendo-se este roteiro:

1) fazer a estimativa da receita bruta;
2) estimativa do abastecimento por vacância e demais perdas;
3) estimativa da efetiva receita bruta;
4) estimativa do gasto operacional;
5) estimativa da receita operacional líquida;
6) eleger a taxa de capitalização apropriada;
7) capitalização da receita operacional líquida à taxa de capitalização eleita e, assim, acha-se o valor venal do imóvel. (WEISE, 2006).

Os elementos a serem analisados estão inseridos neste roteiro, e os mesmos vão influir de forma direta nas estimativas das receitas e dos gastos. Estes elementos, desta forma, recaem de forma indireta no valor mercadológico do projeto e, simultaneamente, são indispensáveis para se definir este valor.

3.1.5 MÉTODO RURAL

O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) e a ABNT - NBR 14653-3 - Avaliações de Imóveis Rurais – Comentada, bem como a NBR 14653-2001 - Parte 1 - Avaliação de bens definem imóvel rural como uma rústica edificação, de contínua área, independente de onde está localizado, destinado à extrativa exploração pecuária, agrícola ou agroindustrial, através de iniciativa privada ou através de projetos públicos de valorização.

O valor das propriedades rurais submete-se tanto ao mercado da agricultura, quer dizer, à produção e comercialização dos produtos gerados na propriedade, como igualmente às características peculiares da propriedade, como formato de relevo, acesso, tipos de solo. A potencialidade de produção da terra, na qual toma espaço a produção agrícola, está no seio do valor das terras agrícolas (LIMA, 2005).

Dependem de cada avaliador os métodos escolhidos, já que há diversas alternativas. Conforme a ABNT (2001), através de sua NBR14653-1, a metodologia eleita deve ser conciliável com os fins da avaliação, a natureza do bem a ser avaliado e os dados mercadológicos de que é possível dispor.

São possíveis, para todos os métodos avaliativos mencionados, algumas modificações na construção do método usado e cujas metas, pode-se dizer, procuram aperfeiçoar a prática da construção do conhecimento de maneira a aprimorar e a gerar eficiência nos resultados enquanto se abrangem diferentes técnicas executadas em função de especificidades na ocorrência concreta (PAMPOLINI JÚNIOR, 2014).

No caso da metodologia comparativa de dados de mercado, é exemplar o uso da metodologia por critério estático inferencial e/ou descritivo ou do método de comparação por fatores. A metodologia é comparativa, para os dois casos, porém, o tratamento das variáveis sucede de distinta maneira e isto se decidirá em função do cenário produzido para cotejo, ou ainda da falta, ou excedente, de dados capazes de serem congregados para elaboração do método que possa identificar o valor mais plausível possível em comparação ao real pretendido.

4. LAUDO TÉCNICO

A exposição do laudo que resulta das ações efetuadas para avaliar um imóvel, seja o mesmo de qualquer gênero, exige também critérios e métodos reconhecidos em termos universais e prescritos em regras técnicas predeterminadas.

O teor de um laudo avaliativo, seja com objetivos judiciais, ou extrajudiciais, deve igualmente incluir especificidades, pormenores e características que contemplem requisitos fundamentais e complementação de fatores orientativos e elucidativos no que tange a fatores técnicos, ou a siglas, específicas nomenclaturas e, ainda, ter em si lembranças de cálculos e esclarecimentos sobre elas (PAMPOLINI JÚNIOR, 2014).

A regra técnica ABNT 14.653, parte 1, no item 10, contém os mínimos quesitos que um laudo de avaliação deve apresentar. Sua descrição é a seguinte:

O laudo avaliativo deverá conter pelo menos os dados abaixo listados:

a) identific?ção da pessoa física ou jurídica e/ou seu represent?nte leg?l que tenha solicit?do o tr?balho;
b) objetivo da av?liação;
c) identific?ção e c?racterização do bem av?liando;
d) indic?ção do(s) método(s) utiliz?do(s), com justific?tiva da escolha;
e) especific?ção da av?liação;
f) result?do da av?liação e sua d?ta de referência;
g) qu?lificação leg?l completa e assin?tura do(s) profission?l(is) responsável(is) pela av?liação;
h) loc?l e d?ta do l?udo;
i) outr?s exigênci?s previst?s n?s dem?is p?rtes da NBR 14653.

O COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, seguindo a mesma diretriz de orientação contida na norma ABNT 14.653-1, por meio da resolução 1.066/07, que aprimorou a resolução 957/06, no seu artigo 5º, define o que deve estar presente em um PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, documento que resulta de uma avaliação de mercado efetuada pelos corretores de imóveis, que tem o poder de subsidiar métodos de avaliação de imóveis no plano extrajudicial ou judicial.

Um PTAM deve conter, conforme a resolução 1.066/2007, do COFECI, estes mínimos requisitos:

I) identific?ção do solicit?nte;
II) objetivo do p?recer técnico;
III) identific?ção e c?racterização do imóvel;
IV) indic?ção da metodologia utiliz?da;
V) v?lor result?nte e sua d?ta de referência;
VI) identific?ção, breve currículo e assin?tura do Corretor de Imóveis Av?liador.
§ 1º - São requisitos p?ra c?racterização do imóvel a identific?ção de seu proprietário, o número da m?trícula no C?rtório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição det?lhada de sua loc?lização.
§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

I) medid?s perimétric?s, medida de superfície (área), loc?lização e confront?ções;
II) descrição individu?lizada dos acessórios e benfeitori?s, se houver;
III) contextu?lização do imóvel na vizinh?nça e infr?estrutura disponível;
IV) aproveit?mento econômico do imóvel;
V) d?ta da vistoria.
§ 3º - Ao P?recer Técnico de Av?liação Merc?dológica recomenda-se est?rem anex?dos:
I) m?pa de loc?lização;
II) certidão atu?lizada da m?trícula no C?rtório do Registro de Imóveis;
III) rel?tório fotográfico.

O Professor Jose Fiker, alternadamente, em sua obra *Manual de Redação de Laudos*, da Editora Pini, propõe um roteiro para construção de laudos, descrito abaixo:

1. Nome do interess?do:
O solicit?nte do tr?balho.

2. Menção da titul?ridade do imóvel:
Especific?r o nome do titul?r do imóvel.

3. Fim a que se destina:
Deverá ser mencion?do a que título o tr?balho está sendo execut?do. Ex: Av?liação judici?l.

4. Nível de precisão da av?liação:
Determin?r o nível de precisão, se rigorosa, norm?l ou expedita, de acordo com o gr?u de confi?bilidade dos d?dos. Mesmo tendo a certeza do potenci?l do corretor em efetu?r uma av?liação técnica, não possuímos autoriz?ção leg?l, port?nto, iremos sugerir as av?liações expedit?s, e inform?ndo que na mesma está expressa sua vivência no merc?do.

5. C?racterísticas ger?is:
D?dos colhidos na visita ao imóvel (existência de posseiros, edific?ção não registr?da, cerca fora do limite, etc.), ou qu?ndo da peregrin?ção aos c?rtórios, prefeitura ou outros órgãos no afã de colher d?dos sobre a regul?rização do imóvel. Mencion?r qu?ndo o c?so da existência de edific?ções não averb?das no CRI ou mesmo a necessid?de de retific?ção de metr?gens do terreno se const?tada em lev?ntamento topográfico.

6. Vistoria e pesquisa de v?lores:
Apresent?ção do resumo dos d?dos do imóvel av?liado e c?racterizando c?da um dos imóveis utiliz?dos na pesquisa, conforme t?belas anex?s.

7. Métodos e critérios utiliz?dos:
Eleger o método e explic?r o motivo de sua eleição.

8. Homogeneiz?ção dos elementos:
Re?lizar a homogeneiz?ção dos d?dos.

9. Determin?ção do v?lor fin?l e conclusão:

Apresent?r os cálculos utiliz?dos e o v?lor fin?l atribuído ao imóvel.

10. D?ta e assin?tura:
D?ta do término do l?udo e assin?tura com sua especific?ção.

11. Anexos:
Anex?r o m?ior número de documentos utiliz?dos na av?liação: Xerox da ficha m?trícula, pl?ntas, fotos, recorte de jorn?is, etc.

12. outr?s exigênci?s previst?s n?s dem?is p?rtes da NBR 14653:
O fundamental é que tanto o parecer técnico quanto o laudo ofereçam subsídios para o elucidamento dos pontos obscuros sob o ângulo técnico dos contextos conflitantes ou desconhecidos, além de traduzir as expressões técnicas num discurso acessível para o leigo (DEUTSCH, 2013).

5. LAUDO ELABORADO POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Agora os corretores de imóveis podem fixar o valor mercadológico de um imóvel, responsabilidade que antes era só dos arquitetos e engenheiros. O Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), regulamentou a competência ao corretor imobiliário, através da resolução 957 de 2006, para produzir parecer técnico de avaliação de um imóvel, legalizando tal atividade. Márcio Almeida (2016), presidente do Creci-MG, elucida que a já era definido pela lei 6530 de 1978 a competência do corretor para opinar a respeito do valor de comercialização de imóveis, apesar dos critérios não serem estipulados para que o parecer técnico de avaliação fosse elaborado para a avaliação mercadológica. O Cofeci, com sua resolução, além de definir os requisitos basilares do documento, previu a necessária formação necessária para que o corretor possa exercer esta atividade.

É preciso estar inscrito de forma regular no Creci para obter o título de avaliador imobiliário, e ainda ter diploma de especialista em avaliação imobiliária ou de curso superior em gestão imobiliária, oferecido por um dos cursos considerados válidos pelo Cofeci. É preciso, depois dessa capacitação, mostrar ao Creci alguns documentos, os quais serão enviados para análise ao Cofeci. Após cumprir os quesitos exigidos, será oferecido pelo Conselho Federal, ao corretor, o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, bem como será incluído no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CRECI-PR, 2016).

O Cofeci criou, em 2007, esta inscrição no CNAI, por meio da Resolução 1066, tendo como meta melhorar a qualidade dos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica remetidos pelos profissionais (CRECI-RJ, 2016).

Restringe-se a inscrição no CNAI aos corretores imobiliários que tiverem concluído um curso específico de avaliação de imóveis aplicado em várias instituições aceitas pelo Conselho Federal (CRECI-RJ, 2016).

O professor Frederico Mendonça (apud CRECI-RJ) completa ainda que o passo inicial para um corretor imobiliário é se aperfeiçoar, porque atualmente, com um mercado super competitivo, inexiste espaço para os que não buscam se aprimorar. O profissional da intermediação imobiliária, para se transformar num perito avaliador, necessita fazer um curso capacitador para isso, mergulhar fundo no estudo do Ato Normativo 001/2011 do Cofeci e da Resolução 1066/2007, além das partes 1, 2 e 3 da NBR 14653.

O divisor de águas na formação do corretor imobiliário como perito avaliador, conforme Mendonça, foi o Código de Defesa do Consumidor, o qual exigiu que todos os profissionais prestassem seus serviços conforme os padrões técnicos da ABNT, a qual fixa critérios para uma atividade realmente profissional.

O avaliador, depois de emitir o parecer técnico, necessitará recolher no Creci uma cópia do documento. Será emitido, pelo Conselho, um selo para cada documento recolhido, o qual precisará compulsoriamente constar no laudo. Márcio Almeida (CRECI-PR, 2016), elucida que "esse controle garantirá segurança ao cliente e credibilidade aos laudos elaborados pelos corretores de imóveis".

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, antes do Cofeci expedir essa resolução, era elaborado por arquitetos e engenheiros, após consulta anterior aos corretores imobiliários. Rock Hudson (2016), um dos corretores pioneiros a conquistar o título de avaliador imobiliário em Minas Gerais, compara que para a classe imobiliária foi um ganho a nova resolução, pois faz-se necessário compreender que cada categoria profissional tem sua função, ou seja, é atribuição do corretor de imóveis a parte mercadológica, e no caso da construção de um imóvel, são atribuições dos engenheiros e arquitetos.

Não se pode mais contestar no plano judicial a Resolução COFECI nº 1066/2007, que aprimorou a Resolução COFECI 957/2006. Seu teor garante aos corretores imobiliários a emissão de avaliações de imóveis. Está completamente em vigor o texto e nada resta a debater sobre a competência dos corretores imobiliários, adequadamente habilitados no COFECI para executar tais trabalhos.

CONCLUSÃO

Nesta pesquisa observou-se que a avaliação de imóveis era, até 2006, responsabilidade única de arquitetos e engenheiros. Entretanto, com uma decisão remetida pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), o trabalho de avaliador passou igualmente a ser concedido aos corretores imobiliários profissionais.

Uma antecedente norma já determinava a competência do corretor imobiliário para dar opiniões quanto ao valor comercial de um imóvel. No entanto, ainda não tinham se estabelecido os critérios para a produção do parecer técnico de avaliação imobiliária. Ficam fixados, com a nova resolução, os necessários quesitos e a exigida formação para o trabalho do corretor imobiliário na atividade de avaliador.

Assim, desde a publicação da lei 6.530/78, o corretor imobiliário está apto a elaborar a avaliação e produzir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), o qual é o documento em que é exposta, baseada em critérios técnicos, análise mercadológica tendo em vista o estabelecimento do valor comercial de uma propriedade.

Além disso, a legalidade atribuída pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), que dispôs a competência do profissional da intermediação imobiliária, com o objetivo de elaborar o PTAM, na resolução 957/2006, ratifica que o corretor imobiliário é o correto especialista para elaborar uma avaliação de imóvel.

Porém, é necessário, para que o corretor imobiliário obtenha o título de avaliador imobiliário, que este profissional esteja inscrito adequadamente em seu Conselho Regional (CRECI) e tenha diploma de curso

superior em Gestão Imobiliária ou seja especialista em Avaliação Imobiliária. Alguns documentos, depois disso, precisarão ser enviados ao CRECI, com o objetivo de serem examinados e aprovados no Cofeci.

É concedida ao corretor, após a comprovação de todos os quesitos, sua certificação de registro de avaliador imobiliário, bem como sua inserção no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (Cnai). Será permitido que, com este cadastro, o cliente ache facilmente o rol de avaliadores inscritos na sua área, assim como lhe assegurará mais segurança no momento da consulta e da contratação de um avaliador de imóveis.

REFERÊNCIAS

ABNT NBR 14653-4. **Av?liação de bens P?rte 4**: Empreendimentos. Rio de J?neiro, 2002.

ABNT, NBR 14.653-1. Av?liação de Bens, P?rte 1: Procedimentos Ger?is. Rio de J?neiro, 2001.

ABNT, NBR 14.653-1. **Av?liação de Bens, P?rte 2** – Imóveis Urb?nos. Rio de J?neiro, 2004a.

ABNT, NBR 14.653-1. **Av?liação de Bens, P?rte 3** – Imóveis rur?is. Rio de J?neiro, 2004b.

ALMEIDA, Márcio. In: **Cofeci regul?menta av?liação imobiliária pelo corretor de imóveis**. Disponível em: <http://www.crecipr.gov.br/creci/index.php?option=com_content&view=article&id=318: cofeci-regul?menta-av?liacao-imobili?ria-pelo-corretor-de-imoveis-&c?tid=1:l?test-news&Itemid=60>. Acesso em: 16 nov. 2016.

COELHO, Jocilon. **Modelo de regressão line?r múltipla p?ra av?liação de aluguéis de s?las comerci?is na cid?de de Ar?ranguá-SC**. S?nta C?tarina, 2012. Monogr?fia (Gr?duação em Engenh?ria Civil) – UNESC, 2012.

COTRIM, Renê Custódio; RESENDE, Breno L?mego. **Av?liação de bem imóvel urb?no**. PUC MINAS – Instituto de Educ?ção Continu?da. Disponível em:http://www.der.mg.gov.br/im?ges/Tr?balhosAcademicos/

rene%20custodio%20cotrim%20monogr?fia.pdf>. Acesso em: 14 nov. 2016.

CRECI-PR. **Cofeci regul?menta av?liação imobiliária pelo corretor de imóveis**. Disponível em: <http: //www.crecipr.gov.br/creci/index.php?option=com_content&view=article&id=318:cofeci-regul?menta-av?liacao-imobili?ria-pelo-corretor-de-imoveis-&c?tid=1:l?test-news&Itemid=60>. Acesso em: 16 nov. 2016.

CRECI-RJ. **Av?liação de imóveis**. Disponível em: <http://creci-rj.gov.br/av?liacao-imoveis/>. Acesso em: 16 nov. 2016.

D'AMATO, MÔNICA; ALONSO, NELSON ROBERTO PEREIRA. Imóveis urb?nos Av?liação de Terrenos Método Involutivo Vertic?l. São P?ulo: PINI, 2009. 233p.

DALAQUA, Roberto Ru?no; AMORIM, Amilton; FLORES, Edilson Ferreira. Utiliz?ção de métodos

combin?dos de av?liação imobiliária p?ra a el?boração da pl?nta de v?lores genéricos. **Boletim de Ciênci?s Geodésic?s**, p. 232-252, 2010.

DANTAS, R. A. **Engenh?ria de Av?liações**: uma Introdução à Metodologia Científica. São P?ulo: Pini, 2003. 262 p.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenh?ria de Av?liações**: uma introdução à metodologia científica. São P?ulo: PINI, 1998.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Períci?s de engenh?ria**: a apur?ção dos f?tos. São P?ulo: Liv; Ed. Universit?ria

GONZÁLEZ, M. A. S.; FORMOSO, C. T. **Análise conceitu?l d?s dificuld?des na determin?ção de modelos de form?ção de preços atr?vés de análise de regressão**. Engenh?ria Civil – UM (Universid?de do Milho), Portug?l, n. 8, p. 65-75, 2000.

HUDSON, Rock. In: **Cofeci regul?menta av?liação imobiliária pelo corretor de imóveis**. Disponível em: <http://www.crecipr.gov.br/creci/index.php?option=com_content&view=article&id=318:cofeci-regul?menta-av?liacao-imobili?ria-pelo-corretor-de-imoveis-&c?tid=1:l?test-news&Itemid=60>. Acesso em: 16 nov. 2016.

KUHN, Eugenia Aumond. **Av?liação de imóveis e períci?s**. Curitiba: IESDE Br?sil, 2009.

MICHELS, Guilherme Bo?iera. **Av?liação de terreno urb?no pelo método involutivo vertic?l**. Curso de Engenh?ria Civil da UNESC, 2012.

MOREIRA, Alberto Lélio. **Princípios da engenh?ria de av?liações**. 5. ed. São P?ulo: Pini, 2001.

NADOLNY, M?rili Lohm?nn. A importância da pl?nta genérica de v?lores na tribut?ção municip?l. **Revista Técnico Científica**, n. 4, 2016.

PAMPOLINI JÚNIOR, Homero. **Av?liação imobiliária**: admissibilid?de de el?boração por corretores de imóveis p?ra utiliz?ção em procedimentos em âmbito priv?do e p?ra fins de perícia extr?judicial e judici?l. Curitiba, 2014. Monogr?fia (Gr?duação em Direito) – Universid?de Tuiuti do P?raná, 2014.

STEINER, M?ria Teresinha Arns et al. Métodos est?tísticos multiv?riados aplic?dos à engenh?ria de av?liações. **Gest. Prod. São C?rlos**, v. 15, p. 23-32, 2008.

WEISE, Dipl-Wirtsch Ing Andre?s Dittm?r. **F?tores que influenci?m a av?liação de hotéis**. VI Seminário Intern?cional da LARES – São P?ulo - SP, Br?sil, 16 e 17 de Novembro de 2006.

[1] Graduado em Matemática pela universidade Federal de Alagoas, Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias, Especialista em Direito Imobiliário.

PUBLIQUE SEU ARTIGO CIENTÍFICO EM:

https://www.nucleodoconhecimento.com.br/enviar-artigo-cientifico-para-submissao