



ESTADO DA PARAÍBA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA PARAÍBA
GABINETE DO DEPUTADO
RAONI BARRETO MENDES



INDICAÇÃO Nº 310 /2016

AUTOR: Deputado Raoni Barreto Mendes - DEM

**INDICA AO PODER EXECUTIVO
ESTADUAL A INCLUSÃO DE
CORRETORES DE IMÓVEIS NAS
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS FEITAS
PELO GOVERNO, ASSIM COMO NAS
ALIENAÇÕES OU LEILÕES DE
IMÓVEIS PRÓPRIOS.**

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DA PARAÍBA, RESOLVE:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo a solicitar, quando necessária, a colaboração de corretores de imóveis inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, para participarem nas avaliações imobiliárias feitas pelo Estado.

Art.2º A colaboração dos corretores se dará por meio de participação em Conselho Especial de Avaliação, formado por Engenheiros do Quadro Próprio do Estado, nas situações em que o Poder Executivo fizer alienações ou leilões de imóveis próprios.

Art. 3º O Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI indicará o corretor colaborador, mediante solicitação do Poder Executivo.

Parágrafo único. A indicação do colaborador deverá ser feita dentre corretores de imóveis previamente credenciados, perante o CRECI, para esse fim específico, de acordo com critérios objetivos estabelecidos pelo Conselho.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

João Pessoa, 16 de agosto de 2016.


RAONI BARRETO MENDES
Deputado Estadual - DEM



ESTADO DA PARAÍBA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA PARAÍBA
GABINETE DO DEPUTADO
RAONI BARRETO MENDES



JUSTIFICATIVA

Sobre a polêmica que foi suscitada pelo CONFEA-IBAPE quanto a Avaliação Imobiliária, Barcellos explica que a atribuição dada ao corretor para avaliação imobiliária é amparada pela Lei nº 6530/1978, que regulamenta a profissão. Em seu artigo 3º, essa lei dispõe que “compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Os órgãos ligados aos profissionais de engenharia, entretanto, têm contestado a competência dos corretores de imóveis para emitir laudos de avaliação imobiliária. Baseiam-se na Lei nº 5194/66, regulamentadora da profissão de engenheiro, que elenca, entre suas atribuições profissionais, a de avaliar em geral sem, entretanto, garantir-lhes a exclusividade. Esta adviria da redação das normas da ABNT para avaliação imobiliária, da série NBR 14653, que consideram “a emissão de laudos de avaliação como atribuição exclusiva dos engenheiros de avaliação”. A exigência legal da atenção à normalização pela ABNT encontra-se no inciso VIII do art. 39 do Código de Defesa do Consumidor.

O Cofeci não concorda com a forma com que a matéria encontra regulamentação pela ABNT, abordando somente a avaliação técnica e deixando de reger a de mercado, que pode ser elaborada pelos corretores de imóveis. “Reconhecemos que há as avaliações técnicas que são, realmente, atribuição exclusiva dos engenheiros, porque exigem conhecimentos ligados a sua profissão”, explica Barcellos.

A norma da ABNT, porém, entre as definições dos termos que contém, caracteriza o Parecer Técnico como sendo “relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade”. Portanto, se é atribuição legal do corretor de imóveis “opinar quanto à comercialização imobiliária”, esta opinião abalizada e fundamentada, apresentada na forma de relatório elaborado por profissional legalmente habilitado (inscrito no Creci de sua região) enquadra-se perfeitamente no Parecer Técnico, como assim definido pela própria norma de avaliações da ABNT.

Assim nasceu o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, emitido pelos corretores de imóveis e fiscalizado pelo sistema Cofeci-Creci. Todo corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI tem atribuição legal para emitir opinião de valor de



ESTADO DA PARAÍBA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA PARAÍBA
GABINETE DO DEPUTADO
RAONI BARRETO MENDES

mercado. Nem todos, entretanto, estão familiarizados com a forma de se elaborar e apresentar um parecer técnico com fundamentação adequada.

Preocupado, assim, com a qualidade dos trabalhos técnicos dos profissionais do mercado imobiliário, o Cofeci, ao publicar a Resolução nº 957/2006*, regrou a forma de elaboração e o conteúdo mínimo do PTAM, uma vez que a norma da ABNT só o fez em relação aos laudos de avaliação, deixando de manifestar-se quanto aos pareceres técnicos.

O Cofeci criou, também, o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI.

Os corretores de imóveis que desejarem nele se inscrever deverão ser diplomados em cursos específicos de avaliação imobiliária ou cursos de gestão imobiliária que tenham a avaliação de imóveis em sua grade curricular.

A inscrição no CNAI é opcional e não acrescenta atribuições ao corretor de imóveis, além das que a Lei nº 6530/78 já lhe garante. É apenas um incentivo à melhor qualificação profissional e reflete a preocupação do Cofeci com o nível de qualidade dos trabalhos elaborados pelos corretores.

Com base no que já foi apresentado, demonstramos que, o próprio texto legal já permite que os Corretores Imobiliários façam avaliações nos imóveis, haja vista que eles passam por processo de capacitação técnica, e por este motivo, que achamos necessário a inclusão dos mesmos na lista de pessoas indicadas pelo Estado para fazerem as avaliações imobiliárias, nas alienações ou leilões de imóveis próprios.

João Pessoa, 16 de agosto de 2016.


RAONI BARRETO MENDES
Deputado Estadual - DEM

