

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DESREGULAMENTAÇÃO ILEGAL

Melvis Barrios Junior - Engenheiro Civil - Presidente IBAPE/RS

Luiz Alcides Capoani - Eng. Civil – Diretor do IBAPE/RS - Conselheiro do CREA/RS

Cezar Augusto Pinto Motta - Eng. Civil - Diretor do IBAPE/RS - Conselheiro do CREA/RS

Os profissionais da engenharia de avaliações e perícias assistem à nova investida de outra classe de profissionais sobre área de atuação que lhes é de prerrogativa exclusiva por conta de longeva legislação federal.

Trata-se, agora, da Resolução nº 957/06 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci), que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliações imobiliárias.

A situação analisada demonstra que, a partir de proposital e irregular interpretação da Lei Federal 6.530/78, que fixa as atribuições profissionais dos corretores de imóveis, a malfadada Resolução confunde, de forma intencional e equivocada, "opinião quanto à comercialização imobiliária" com "avaliação imobiliária".

Nesta empreitada do Cofeci, observa-se que a ilegalidade dos procedimentos atinge tal grau de excesso que aquele Conselho evoca para si a incumbência de atribuir competência profissional ao corretor de imóveis "possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente" (sic) ou que seja "possuidor de certificado de especialista em avaliação imobiliária" (sic) que, obviamente, seria expedido pelo próprio Cofeci, configurando um absurdo jurídico e ético.

A referida Resolução pretende ainda vestir-se de indumentária legalista quando institui um "Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários" e até mesmo um "selo certificador" (sic), como se tal emblema pudesse respaldar a ilegalidade da efetiva competência exigida do profissional habilitado a exercer as atividades de avaliações e perícias.

Os procedimentos e dados avaliatórios são regulamentados por Normas Brasileiras, como a NBR-14653 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens), o que requer a intervenção de profissional com nível superior e qualificação técnica adequada.

Da mesma forma, a perícia judicial na área de avaliações, conforme preconiza o Código de Processo Civil, artigo 145, parágrafo primeiro: "os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no capítulo VI, seção VII".

A orquestração de propósitos desta nova investida do Cofeci vem atrelada aos interesses mercadológicos de entidades que se especializaram em ministrar cursos denominados "ciência e gestão imobiliária para corretores de imóveis" e terminologias correlatas, onde, através de diminuta e insignificante carga horária, pretendem dotar o corretor leigo de conhecimentos que supostamente o habilitariam a elaborar avaliações imobiliárias.

O IBAPE, vem recebendo denúncias sobre atividades exercidas por entidades e profissionais leigos junto aos órgãos do Poder Judiciário, no que concerne à competência do exercício profissional para a realização de perícias e laudos judiciais, voltadas a induzir o consumidor, a sociedade e até mesmo a própria Justiça ao equívoco, através de intenso processo de convencimento ideológico que, via de regra, se faz acompanhar de massificante trabalho de "lobby" junto às mais diversas mídias.

É oportuno salientar que a totalidade do conhecimento que existe neste país envolvendo avaliações imobiliárias foi desenvolvida por engenheiros, arquitetos e agrônomos. Ou seja, a técnica avaliatória, as normas técnicas, os eventos técnicos e científicos, a literatura especializada, os estudos e a produção intelectual, são fruto das ações próprias e exclusivas dos profissionais do Sistema CONFEA/CREA. Portanto, a apropriação desse histórico de ações e esforços pode ser considerado, no mínimo, um assalto intelectual e um ato de esperteza inaceitável.

Neste escopo e em defesa dos interesses da sociedade brasileira e dos profissionais da área tecnológica, o IBAPE solicitou ao CONFEA medidas

para que sejam rechaçadas em toda e qualquer instância as flagrantes e ilegais pretensões objetivadas na Resolução nº 957/06 do Cofeci à vista das fundamentações legais vigentes, inclusive propondo as ações cíveis e/ou penais cabíveis, junto ao Poder Judiciário e Ministério Público.

Deve o CREA/RS fiscalizar e combater a prática de propaganda enganosa, materializada por instituições de ensino que desconhecendo ou ignorando a legislação profissional específica, se prestem a iludir o consumidor, vendendo a falsa idéia de que através de seus cursos se obterá atribuição para um futuro e legítimo exercício profissional.

Face a gravidade da situação devem se empreender ações que bloqueiem as pretensões impróprias denunciadas, uma vez que a atribuição do valor dos imóveis de forma confiável com a utilização das técnicas adequadas, não pode prescindir dos engenheiros, arquitetos e agrônomos, sob pena de que leigos despreparados e sem os devidos e necessários conhecimentos venham a ter suas "opiniões" igualadas aos estudos realizados por profissionais qualificados e habilitados.

Diante deste quadro o IBAPE/RS está preparando ações jurídicas, e iniciará ampla campanha de combate ao exercício ilegal na área de avaliações imobiliárias.

Dessa forma, solicitamos que todos os fatos referentes a essas ilegalidades, principalmente a nomeação de peritos judiciais sejam comunicadas ao IBAPE/RS para as devidas providências junto ao Corregedor Geral de Justiça e ao Ministério Público.

IBAPE/RS
lbape-rs@ibape-rs.org.br
Fone: (51) 3226.5844

