

Perícia Judicial de Avaliação Imobiliária

➤ A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Avaliação Imobiliária é a atividade que visa definir ou estimar o valor de mercado do bem imóvel, na situação em que se encontra e no mercado onde esteja.

➤ OBJETIVO E PROPÓSITO

O objetivo da avaliação imobiliária é a definição do valor do bem imóvel para, com isso, possibilitar, entre outros, os seguintes propósitos:

- melhor adequação da oferta de venda;
- maiores argumentos nas negociações de contrato de locação;
- adequada partilha dos bens de uma herança ou de uma dissolução societária;
- conhecimento apropriado para a compra de imóveis;
- estudos econômicos e financeiros de um investimento;
- cálculo correto de indenização por expropriação;
- determinação do valor para efeitos fiscais;
- informação precisa para assistir o juiz na decisão para solução de litígios.

➤ REGULAMENTOS DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

O Artigo 3º da Lei nº 6.530 de 1978 (regulamentada pelo Decreto nº 81.871, de 1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**. Portanto, Corretores de Imóveis têm competência de opinar tecnicamente sobre a comercialização do bem imóvel, em outras palavras, sobre seu valor de venda ou locação.

Segundo o Código de Defesa do Consumidor, Artigo 39, é **vedado ao fornecedor de produtos ou serviços**, dentre outras práticas abusivas, **colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes**.

O **órgão oficial** competente ao exercício da **profissão dos Corretores de Imóveis** é o **COFECI** e seus **CRECIs Regionais**. Portanto, o serviço de avaliação imobiliária deve estar normatizado pelo COFECI.

Conforme a ABNT NBR 14653 - Parte I, que lista os procedimentos gerais da norma técnicas para a avaliação de bens, está definido que um **Parecer Técnico** é um relatório



circunstanciado (exposto minuciosamente com as circunstâncias de algo) ou esclarecimento técnico **emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado** sobre assunto de sua especialidade.

Essa mesma NBR descreve que o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o **valor de mercado do bem** por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

É nesse contexto que o COFECI determinou que a Avaliação Imobiliária realizada por Corretor de Imóveis é um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que utiliza exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a definição do valor do bem imóvel em avaliação.

➤ **RESOLUÇÃO COFECI E ATO NORMATIVO**

A Resolução COFECI nº 1.066 de 2007, juntamente com o Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011, regulamentam a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Isso responde às exigências do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor sobre o serviço de Avaliação Imobiliária estar em acordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes.

➤ **O PTAM E O LAUDO PERICIAL**

O **Perito**, nomeado pelo juiz, deve apresentar seu **Laudo Pericial**, sendo este o documento resultante da perícia ora realizada.

O **Laudo Pericial** por parte do **Corretor de Imóveis**, nomeado **Perito**, é o **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

➤ **REQUISITOS MÍNIMOS DO PTAM**

A **Resolução COFECI nº 1.066** em seu **artigo 5º**, estabelece que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) identificação do solicitante;
- II) objetivo do parecer técnico;
- III) identificação e caracterização do imóvel;
- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;
- VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.



§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

- I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria.

§ 3º - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

- I) mapa de localização;
- II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- III) relatório fotográfico.

O artigo 13º dessa Resolução versa que o Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) regerá, através de Ato Normativo de observância obrigatória, dentre outras, a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Conforme citado, o COFECI emitiu em 2011 o Ato Normativo 001 que, em seu artigo 7º, deixa claro que os Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários ficam sujeitos à observância da forma e técnica preconizadas por este Ato Normativo para emissão de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sob pena de exclusão sumária do CNAI sem direito a recurso, devolução de taxas ou indenização sob qualquer título.

O Parágrafo Único desse artigo 7º estabelece que o PTAM deve conter, no mínimo, os requisitos listados no modelo contido no Anexo IV do Ato Normativo 001/2011.

O citado Anexo IV apresenta a lista de requisitos mínimos do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sendo:

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do PTAM;
3. Identificação e caracterização do imóvel:
 - Situação e localização (Estado, Município, logradouro, número, etc.);
 - Número de matrícula e cartório de registro imobiliário;
 - Áreas (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, etc.) e dimensões do imóvel;
 - Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel;
 - Descrição detalhada do imóvel e acessórios (construções, benfeitorias, instalações, etc.);
 - Relatório fotográfico, da data da vistoria realizada no imóvel;



4. Pesquisa de imóveis comparandos, para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:
 - Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes;
 - Homogeneização dos itens da amostra;
5. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando;
6. Encerramento:
 - Conclusão do PTAM;
 - Data e assinatura do C.I. emissor do PTAM;
 - Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura
7. Anexos:
 - Relatório fotográfico (quando não incluído na Caracterização do Imóvel)
 - Plantas de situação e localização, mapas, etc.
 - Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
 - Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.)
 - Currículo do C.I. avaliador

➤ **REQUISITOS MÍNIMOS DO LAUDO PERICIAL**

O artigo 473 do CPC - Código de Processo Civil apresenta a lista mínima de elementos que o **Laudo Pericial** deve conter, sendo:

- I - a exposição do objeto da perícia;
 - II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;
 - III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
 - IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.
- § 1º. No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.
- § 2º. É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.
- § 3º. Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



Em outras palavras, trazendo para a realidade dos Corretores de Imóveis e **em comparação feita entre esses requisitos mínimos do Laudo Pericial e os requisitos mínimos do PTAM**, fica claro, que o é solicitado pelo CPC que o Corretor de Imóveis, enquanto Perito nomeado pelo juiz, apresente documento com, no mínimo o que segue:

- Identificação e caracterização do imóvel avaliado;
- Homogeneização dos itens da amostra da pesquisa de imóveis comparandos;
- Indicação da metodologia utilizada, a descrição do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Determinação do Valor de Mercado do imóvel e a conclusão da avaliação;
- Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, documentos (Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis, outras certidões, CCIR, etc.), planilha de cálculos realizados, plantas de situação e localização, mapas, relatório fotográfico e outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

Posto isso, percebe-se que **os requisitos mínimos de um PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, conforme listados no Anexo IV do Ato Normativo COFECI 001/2011 que regra e normatiza o disposto no artigo 13º da Resolução COFECI 1.066/2007, **respondem plenamente as exigências estabelecidas no artigo 473 do CPC - Código de Processo Civil.**

➤ **APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL PELO CORRETOR DE IMÓVEIS**

O Corretor de Imóveis, nomeado Perito pelo juiz, deve apresentar, como Laudo Pericial, um PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI 001/2011.

Conforme estabelecido no artigo 477 do CPC - Código de Processo Civil, o Perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

LEGISLAÇÃO

A Legislação aplicada ao Perito, sua atividade vinculada ao juízo e à confecção da Prova Pericial está plenamente contemplada no Código de Processo Civil - Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

No dia 02 de março de 2016, o Pleno do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu que o chamado novo Código de Processo Civil (CPC) entraria em vigor no dia 18 de março desse ano. A questão foi levada à apreciação do colegiado pelo ministro Raul Araújo, presidente da Segunda Seção do tribunal.

O Pleno, de forma unânime, interpretou o artigo 1045 do CPC para definir a questão. O artigo dispõe que *“este código entra em vigor após decorrido um ano da data de sua publicação oficial”*. O novo CPC, datado de 16 de março de 2015, foi publicado no dia 17 de março de 2015.

A deliberação dessa questão foi realizada pelo Pleno no dia 16 de março de 2016.

O Código de Processo Civil - Lei nº 13.105 entrou em vigor no dia 18 de março de 2016.

Foram selecionados e apresentados a seguir, neste material, trechos do CPC que afetam diretamente a atuação do profissional enquanto perito judicial ou enquanto assistente técnico. Os trechos do texto do CPC, Lei 13.105 de 16/03/2015, foram extraídos do acervo sobre ‘Legislação’ do Website: <http://www2.planalto.gov.br/>

➤ **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL** **– LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**

Art. 1º. O **processo civil** será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na **Constituição da República Federativa do Brasil**, observando-se as disposições **deste Código**.

(...)

Art. 3º. Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º. É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º. O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º. A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.