



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.283, DE 2021**
(Do Sr. Fausto Pinato)

Dispõe sobre procedimentos nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

(*) Atualizado em 27/03/2023 em virtude de novo despacho.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. FAUSTO PINATO)

Dispõe sobre procedimentos nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei regulamenta e disciplina disposições relativas às avaliações de imóveis destinadas:

I - aos órgãos públicos federais integrantes da administração direta dos Poderes Executivo, Legislativo, incluindo as Cortes de Contas, o Poder Judiciário e do Ministério Público;

II - às autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União.

Art. 2º As avaliações de bens imóveis, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data.

Art. 3º O laudo de avaliação de imóvel deve ser subscrito por engenheiro, arquiteto ou agrônomo, dentro de suas atribuições.

Art. 4º Os procedimentos necessários para realização do laudo de avaliação de imóveis são:

I - análise da documentação disponível;

II – vistoria do imóvel;

III – coleta de dados;

IV – diagnóstico de mercado;

V – escolha da metodologia;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fausto Pinato
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219675422000>



VI – tratamento de dados;

VII – apresentação de resultado da avaliação.

§1º - É obrigatória a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

§2º Em casos excepcionais, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

§3º O profissional deve utilizar das metodologias aplicáveis da engenharia de avaliações, quais sejam, método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo, e método da capitalização da renda.

§4º Na apresentação do laudo, deve-se incluir minimamente a identificação do solicitante, a finalidade e objetivo do laudo, a identificação e caracterização do bem avaliando, a data da vistoria, a indicação da metodologia utilizada, diagnóstico de mercado, tratamento dos dados, detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado, resultado da avaliação, data de referência e qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação.

Art. 5º Na entrega do laudo, deve ser anexado o documento emitido pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, referente à responsabilidade técnica do trabalho (ART/RRT).

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Atualmente não há nenhuma Lei que regule procedimentos para a matéria de avaliação de imóveis.

Já existe hoje uma Resolução do BACEN que confronta diretamente os procedimentos técnicos mínimos já normatizados e estudados pelos profissionais especialistas de avaliação de imóveis. A Resolução do BACEN supra trata-se da nº 4.754 de 26/09/2019, que modifica o cenário de avaliação para instituições financeiras, retirando a obrigatoriedade de vistoria. Conforme normas ABNT (NBR14.653), a vistoria é fundamental para a apuração do correto valor de avaliação do imóvel, pois nesta diligência se apuram problemas estruturais, de acabamentos ou mesmo de irregularidades evidentes que um técnico da área de Engenharia ou Arquitetura verificaria *in loco*.

Por outro lado, com a vistoria, o profissional verifica pontos de valorização ou desvalorização do imóvel, pela localização, região, ocupação, estado de conservação, habitabilidade, salubridade, proximidade de transporte público, qualidade de acesso ao imóvel, existência de melhoramentos públicos, existência de cursos d'água, existência de área de proteção ambiental, dentre tantos outros fatores que são detectáveis somente na vistoria.

Tais evidências afetam de forma sensível o valor final do imóvel.

O principal fator de importância desta ausência de vistoria no local, é o risco de estar adquirindo um imóvel que possui evidentes problemas de solidez, segurança, salubridade e habitabilidade, como se regular estivesse.

Assim, para o consumidor final, caberiam apenas medidas judiciais, que são onerosas ao consumidor e à máquina pública, além de transtornos que são causados de forma inevitável na vida do consumidor do ponto de vista moral.

Por outro lado, existem autarquias e órgão públicos que realizam editais que enfocam a realização de vistorias e avaliações por pessoas físicas ou jurídicas. São casos de verificação de locações de imóveis



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fausto Pinato
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219675422000>



para uso público, verificação de condições de segurança e acessibilidade, compra e venda de imóveis. Estas transações são realizadas com dinheiro público e devem ser cientificamente calculados, não cabendo empirismo ou opiniões. Além disso, essas operações devem ser auditáveis e assim, somente serão, se seguirem o cumprimento de um procedimento técnico fundamentado.

Nesta linha, destaca-se também a atividade de vistoria e avaliação de imóveis em tribunais para a realização da justiça. Para se garantir que um valor, seja ele de indenização ou de cumprimento de título executivo de forma justa, faz-se necessária a segurança jurídica de um estudo técnico que indique cientificamente o valor de imóvel indicado. Essa segurança se é alcançada mediante o atendimento das normas técnicas de avaliação com suas metodologias científicas auditáveis.

Convictos do acerto e da necessidade de criar legislação sobre o tema, contamos com o apoio dos nobres Pares no sentido da chancela e célere tramitação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado FAUSTO PINATO

2021-8180



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fausto Pinato
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219675422000>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

RESOLUÇÃO Nº 4.754, DE 26 DE SETEMBRO DE 2019

Altera a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão realizada em 26 de setembro de 2019, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 41 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, resolveu:

Art. 1º A Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 11.
.....

§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel de que tratam o caput, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

I - o modelo seja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação;

II - o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel;

III - os profissionais responsáveis pelos modelos não possuam qualquer vínculo com a área de crédito da instituição ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel." (NR)

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ROBERTO DE OLIVEIRA CAMPOS NETO
Presidente do Banco

FIM DO DOCUMENTO