

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 2.283, DE 2021

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

Autor: Deputado FAUSTO PINATO

Relator: Deputado REIMONT

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.283, de 2021, do Deputado Fausto Pinato, dispõe sobre os procedimentos a serem observados nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais.

Entre as medidas previstas na proposição para avaliação dos referidos imóveis, destacam-se a análise da documentação disponível, vistoria no imóvel, coleta de dados, diagnóstico de mercado, escolha de metodologia aplicável (método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo e método da capitalização da renda), tratamento de dados e apresentação de resultado da avaliação. O projeto de lei prevê, ainda, a subscrição do laudo de avaliação por engenheiro, arquiteto ou agrônomo e a expedição do respectivo “ART/RRT” junto ao Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia (Crea) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (Cau).

A proposição foi distribuída às Comissões de Administração e Serviço Público e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD), e está sujeita a apreciação conclusiva pelas comissões e regime de tramitação ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do RICD.



Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Conforme relatado, a proposição sob exame estabelece um procedimento a ser observado na avaliação dos imóveis destinados aos órgãos e entidades da Administração Pública federal, entre eles a análise da documentação, vistoria no imóvel, coleta de dados, diagnóstico de mercado, escolha de metodologia aplicável, tratamento de dados e apresentação de resultado da avaliação. O projeto de lei prevê, ainda, a subscrição do laudo de avaliação por engenheiro, arquiteto ou agrônomo e a expedição do respectivo “ART/RRT” junto ao Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia (Crea) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (Cau).

A proposição revela-se meritória, na medida em que a análise técnica nos imóveis, além de identificar valores, poderá indicar os custos ou indicadores de viabilidade econômica do aluguel ou aquisição do referido imóvel. De fato, conforme ressaltado pelo autor da proposição, *“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.”*

Observamos que o procedimento para avaliação proposto no projeto de lei encontra-se contemplado em normas técnicas aplicáveis ao setor, notadamente, a NBR 14653-1, que fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a: a) classificação da sua natureza; b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; c) descrição das atividades básicas; d)



definição da metodologia básica; e) especificação das avaliações; f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação. Nesse sentido, parece-nos mais adequado fazer referência à norma técnica ao dispor sobre o rito a ser observado na avaliação de bens imóveis.

Ademais, no que tange à subscrição do laudo de avaliação por engenheiro, registramos que, embora a NBR 14653-1, na linha do projeto de lei sob exame, restrinja a elaboração do laudo de avaliação por engenheiro de avaliações, entendemos oportuno acolher a Emenda nº 1, de deputado FABIO SCHIOCHET, por meio da qual deixa expresso que os corretores de imóveis subscreverão, conjuntamente, o laudo, para fins de definição do valor do imóvel.

Segundo o autor da emenda, *“propõe-se que toda a vistoria seja executada com a participação e subscrição de um corretor de imóveis, sendo este devidamente credenciado e em situação de adimplência com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). A análise de um engenheiro – ou de qualquer profissional citado no texto original desta matéria – é imprescindível para a confecção de um laudo confiável, porém a questão da valoração de um imóvel se refere a uma atribuição inerente ao ofício de um corretor de imóveis, que é agente fundamental do mercado imobiliário e suas implicações econômicas”*.

Destaca-se que, como a proposição se limita à avaliação de imóveis destinados a ocupação por órgão e entidades públicos, em atenção ao que estabelece a Lei Complementar nº 95, que estabelece regras para a elaboração de normas, entendemos que os objetivos do projeto de lei devem ser implementados mediante alteração da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133, de 2021)

Por essas razões, votamos pela **aprovação** do projeto de lei, na forma do **Substitutivo** anexo.

Sala da Comissão, em de de 2024.



Deputado REIMONT
Relator

2024-4912

Apresentação: 07/05/2024 16:11:57.717 - CASP
PRL 1 CASP => PL 2283/2021
PRL n.1



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD246311810400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Reimont



COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.283, DE 2021

Altera a Lei de Licitações e Contratos Administrativos para dispor sobre a avaliação prévia de bens imóveis objeto de aquisição ou locação pela Administração Pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

74.

§ 5º

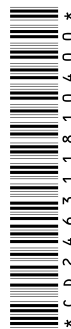
I - avaliação prévia do bem, conforme normas técnicas aplicáveis, que atestará, entre outros, o valor de mercado do imóvel ou aluguel, estado de conservação, custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e, quando for o caso, prazo de amortização dos investimentos;

§ 6º O laudo de avaliação de que trata o inciso I do § 5º deste artigo:

I - deve ser subscrito por engenheiro, arquiteto ou agrônomo, conjuntamente com corretores de imóvel, devidamente inscritos e ativos, inclusive quanto à anuidade, junto ao Conselho Regional respectivo;

II – é dispensável na contratação cujo valor anual seja inferior ao valor previsto no inciso I do art. 75 desta Lei.

§ 7º A atuação dos corretores de imóveis na elaboração do laudo de avaliação restringir-se-á à valoração do imóvel, conforme as normas técnicas respectivas.” (NR)



Art. 2º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado REIMONT
Relator

2024-4912

