

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, foi apresentada 1 (uma) emenda, de autoria do Deputado Fábio Schiochet, buscando incluir corretores de imóveis entre os profissionais habilitados a emitirem laudo de avaliação dos imóveis.

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.

No que tange à subscrição do laudo de avaliação por corretores de imóveis, na forma proposta pela Emenda nº 1, embora louvável, julgamos **não meritória** tal inserção.

A Norma Brasileira NBR 14.653, elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é um marco regulatório fundamental no campo das avaliações de bens. Essa norma estabelece os critérios, procedimentos e métodos para a realização de avaliações de imóveis, proporcionando um referencial técnico indispensável para a atividade e, tanto engenheiros quanto arquitetos, possuem a formação necessária para interpretar e aplicar a presente norma técnica em suas avaliações, dado seu profundo conhecimento em áreas como construção civil, propriedades rurais, estruturas, materiais e impactos ambientais.

A definição internacional de norma diz que essa se trata de um documento estabelecido por consenso e aprovado por um organismo reconhecido, que fornece, para uso comum e repetitivo, regras, diretrizes ou características para atividades ou seus resultados, visando à obtenção de um grau ótimo de ordenação em um dado contexto. Ressalta-se que as normas são baseadas em resultados consolidados da ciência, tecnologia e da experiência acumulada, visando à otimização de benefícios para a comunidade. No Brasil, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização, sendo a ABNT NBR 14.653 a norma técnica que trata da avaliação de bens.

Os trabalhos técnicos elaborados de acordo com as prescrições da ABNT NBR 14.653 são denominados de laudo de avaliação, sendo esse uma peça técnica, elaborado exclusivamente por engenheiro ou arquiteto, alicerçada em cálculos estatísticos e matemáticos, que afasta os critérios subjetivos e concentra-se em critérios objetivos. Permitindo, dessa forma, a realização dos controles interno e externo, através da conferência dos



parâmetros utilizados e da memória de cálculo. Trabalhos apresentados sem o rigor técnico/científico e, portanto, que não seguem a norma técnica específica, são lastreados em aspectos subjetivos e terminam por comprometer a realização de auditorias.

Necessário destacar que, aos imóveis públicos ou de interesse público, numa transação - ato negocial-certame licitatório, a União está fornecendo um produto ou querendo adquirir junto à sociedade, pois ao ofertar ou adquirir um bem imóvel, ela afeta não apenas os envolvidos diretamente, mas toda a sociedade indiretamente que é fiadora do interesse público e que, por não participar diretamente do ato, o mínimo exigido à Administração Pública é sua imparcialidade e rigor técnico que possa assegurar o cumprimento de todos os critérios técnicos estabelecidos.

Ressalta-se que o item 3.1.30 da referida NBR, estabelece que o Laudo de avaliação “é relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da **engenharia de avaliações**, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem”.

Já o item 3.1.17 da NBR 14653 prevê que “Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por **arquitetos ou engenheiros**”.

Além da NBR 14.653, é fundamental analisar a legislação que regulamenta o exercício das profissões de engenheiro e arquiteto, no caso, a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício dessas profissões e lhes confere o direito de realizar avaliações, perícias e laudos técnicos. E a Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), que reforça o papel do arquiteto na avaliação de imóveis, particularmente no que tange à análise técnica do valor estético, histórico e cultural das edificações, além dos aspectos urbanísticos que impactam diretamente o valor imobiliário. Eis as disposições legais:

Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem em: (...)



c) estudos, projetos, análises, **avaliações**, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

Art. 2º As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em:

(...) VI - vistoria, perícia, **avaliação**, monitoramento, **laudo**, parecer técnico, auditoria e arbitragem;

Essas profissões possuem uma formação abrangente e detalhada em matérias que permeiam o tema da avaliação de imóveis conforme explicitado no currículo das faculdades que ofertam tais cursos e nas diretrizes curriculares nacionais, sendo tal formação crucial para a realização de avaliações de imóveis, que demandam um profundo conhecimento técnico e precisão na análise dos componentes construtivos, do estado de conservação do bem avaliado, além de inferência estatística, sendo esse último requisito exigido pelos editais de contratação de serviços de avaliação por bancos públicos.

Cabe destacar também que os técnicos em avaliação, engenheiros e arquitetos têm responsabilidade técnica sobre suas avaliações, o que significa que podem ser responsabilizados legalmente por erros ou omissões, o que proporciona maior segurança para quem contrata os seus serviços.

Em contraste, os corretores de imóveis, embora desempenhem um papel importante na mediação de transações imobiliárias, não parecem possuir a formação técnica necessária para realizar avaliações de imóveis com a precisão e o rigor que a NBR 14.653, haja vista sua ausência em tal normativo.

A formação de um corretor de imóveis se concentra em aspectos comerciais, na prospecção de clientes, na negociação de compra e venda, ou seja, focada na intermediação de negócios imobiliários e sua legislação, sem a profundidade técnica em engenharia ou arquitetura, uma vez que os trabalhos desenvolvidos por corretores de imóveis, no que se refere à avaliação de bens, se resumem a uma opinião de valor baseada em critérios subjetivos e empíricos, carecendo de fundamentação técnica e científica.



Da mesma forma, ainda que exista uma Lei Federal que discipline a atividade do corretor, a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, não há qualquer competência para avaliação, visto que o que se dispõe é a opinião para comercialização, que jamais deve ser confundida com a elaboração de um laudo de avaliação.

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, **opinar** quanto à comercialização imobiliária.

A opinião de valor fornecida por corretores de imóveis não carrega consigo a precisão técnica necessária para uma avaliação criteriosa, podendo levar a equívocos significativos na valoração dos bens imobiliários, uma vez que, sem o embasamento técnico adequado, tais opiniões não consideram de forma detalhada aspectos essenciais ou fatores que influenciam diretamente o valor de um imóvel, e a inclusão de tal profissional na subscrição dos laudos técnicos pode introduzir subjetividade e reduzir a precisão das avaliações, prejudicando a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Portanto, a prerrogativa dos engenheiros e arquitetos na realização de avaliações de imóveis é solidamente embasada tanto na NBR 14.653 quanto nas legislações específicas que regem o exercício de suas profissões. Esses profissionais são dotados de competências técnicas, formação acadêmica e atribuições legais que os capacitam a realizar avaliações de forma precisa e com o devido rigor técnico apto ao *compliance* e auditoria, necessários ao bem público da União ou de seu interesse.

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, e pela **rejeição** da Emenda nº 1.



Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado REIMONT
Relator

2024-15358

Apresentação: 12/12/2024 13:13:27.487 - CASP
PRL 2 CASP => PL 2283/2021

PRL n.2



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248082647800>
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, 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.”
(NR)

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



Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado REIMONT
Relator

2024-15358

Apresentação: 12/12/2024 13:13:27.487 - CASP
PRL 2 CASP => PL 2283/2021

PRL n.2



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248082647800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Reimont

