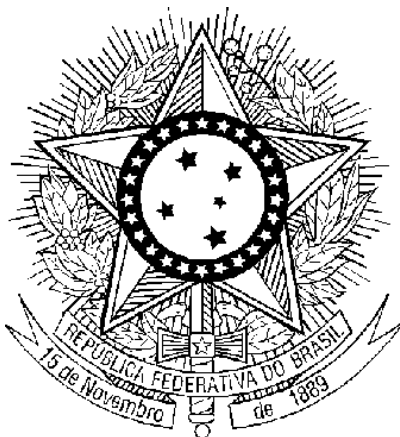


AVULSO NÃO
PUBLICADO – REJEIÇÃO
NA COMISSÃO DE
MÉRITO



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.992-A, DE 2008

(Do Sr. Vander Loubet)

Altera o caput do art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, para dispor sobre a competência do Corretor de Imóveis para efetuar avaliações mercadológicas; tendo parecer da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, pela rejeição (relator: DEP. EUDES XAVIER).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

TRABALHO, 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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O **caput** do art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis, efetuar avaliações mercadológicas e opinar quanto à comercialização imobiliária.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A competência para avaliação imobiliária é questão controversa na legislação brasileira.

Nos termos da legislação em vigor, “*competete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*” (art. 3º, **caput**, da Lei nº 6.530, de 1978).

Parece-nos lógico que dentro da competência para “*opinar quanto à comercialização imobiliária*” se insere a de avaliar o valor do imóvel, o que faz do corretor profissional competente para o ato.

No entanto, muito se tem questionado a respeito dessa competência, tendo em vista especialmente o disposto no art. 7º, alínea “c”, da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que dispõe serem atividades e atribuições de engenheiros e arquitetos “*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*”.

Com fundamento nesse dispositivo, defende-se a tese de que a competência para a avaliação do valor do imóvel é atribuição de engenheiros e arquitetos, e não dos corretores de imóveis.

Entendemos, contudo, que isso não está explícito na lei. As atribuições de engenheiros e arquitetos são sempre relacionadas à construção do imóvel, o que pode levar à interpretação de que a avaliação, de que trata o dispositivo transcrito, também tenha esse caráter.

As dúvidas acerca da matéria geram insegurança jurídica, tanto para os consumidores quanto para os trabalhadores do setor – corretores, engenheiros e arquitetos.

Para aclarar a situação, tomamos a iniciativa de apresentar este Projeto de Lei, que atribui explicitamente aos corretores de imóveis a competência para efetuar avaliações mercadológicas. Nossa proposta é alterar a Lei que regulamenta a profissão para incluir tal competência.

Por considerarmos que a medida trará maior segurança às relações jurídicas vinculadas ao mercado imobiliário, pedimos aos nobres Pares apoio para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 11 de março de 2008.

VANDER LOUBET

Deputado Federal

PT/MS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978

Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

.....

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.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta Lei.

Art. 4º A inscrição do corretor de imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

.....

.....

LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966

Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I **DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL DA ENGENHARIA, DA ARQUITETURA E DA** **AGRONOMIA**

CAPÍTULO I **DAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS**

.....

Seção IV **Atribuições Profissionais e Coordenação de suas Atividades**

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

a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

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

d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios;

e) fiscalização de obras e serviços técnicos;

- f) direção de obras e serviços técnicos;
- g) execução de obras e serviços técnicos;
- h) produção técnica especializada, industrial ou agro-pecuária.

Parágrafo único. Os engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomos poderão exercer qualquer outra atividade que, por sua natureza, se inclua no âmbito de suas profissões.

Art. 8º As atividades e atribuições enunciadas nas alíneas *a, b, c, d, e, e f* do artigo anterior são da competência de pessoas físicas, para tanto legalmente habilitadas.

Parágrafo único. As pessoas jurídicas e organizações estatais só poderão exercer as atividades discriminadas no art. 7º, com exceção das contidas na alínea *a*, com a participação efetiva e autoria declarada de profissional legalmente habilitado e registrado pelo Conselho Regional, assegurados os direitos que esta lei lhe confere.

.....

.....

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

I - RELATÓRIO

Vem à Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 2992, de 2008, de autoria do Deputado Vander Loubet, que prevê alterações no caput do art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, para dispor sobre as atribuições do Corretor de Imóveis, tal como abaixo transcrito:

“Art. 1º” O **caput** do art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º” Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis, efetuar avaliações mercadológicas e opinar quanto à comercialização imobiliária.

.....” (NR)

“Art. 2º” Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

O art. 3º do projeto sob parecer contempla a ampliação das atribuições dos corretores de imóveis para que os mesmos possam realizar avaliações mercadológicas.

Não foram oferecidas emendas ao projeto no prazo regimental já cumprido para tal fim nesta Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público que deve, nesta oportunidade, pronunciar-se quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 2992, de 2008.

II - VOTO DO RELATOR

A atual crise econômica mundial originou-se na política de crédito do mercado imobiliário norte americano, no contexto da qual estão as avaliações mercadológicas, no caso de imóveis para garantias, deixando inequivocamente comprovada a importância desta atividade e a necessidade de que existam dispositivos de regulação da mesma.

Inicialmente deve ser observado que os corretores de imóveis muito embora sejam agentes de mercado importantes e insubstituíveis no exercício das atividades inerentes à sua profissão (envolvendo a intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis), possuem uma restrição de natureza ética para que possam fazer avaliações mercadológicas, na medida em que há um evidente conflito de interesses entre avaliar bens de terceiros e comercializá-los com base nas avaliações realizadas.

Os corretores de imóveis por outro lado não possuem formação específica para periciar os imóveis e determinar a influência, para fins de avaliação mercadológica, de aspectos essencialmente técnicos que são determinantes nos resultados. Dentre os referidos aspectos podemos destacar, por exemplo, o efetivo estado físico das fundações, estruturas e instalações prediais, das instalações de máquinas e equipamentos elétricos, mecânicos e industriais; as patologias, danos e vícios construtivos, as potencialidades construtivas (aproveitamento eficiente dos terrenos); as restrições físicas impostas pelas legislações de uso e ocupação e pelos diversos regramentos de natureza ambiental que ordinariamente pesam sobre os imóveis. No caso de imóveis rurais são determinantes nas avaliações mercadológicas a análise e classificação dos solos e dos recursos hídricos, minerais e florestais, a perícia de benfeitorias civis e agrônomicas, a identificação de potencialidades produtivas e a análise de aspectos ambientais.

Há que ressaltar também que os corretores de imóveis atualmente já possuem legalmente estabelecida a prerrogativa de opinar sobre o valor dos imóveis, o que lhes é bastante e suficiente para que possam normalmente desempenhar todas as suas atividades inerentes de compra, venda, permuta e locação, mas absolutamente insuficiente para atender aos requisitos legais para as

avaliações mercadológicas, seja pela ausência de fundamentação e conseqüente impossibilidade de auditoria de suas opiniões emitidas, seja pelo não atendimento às Normas Técnicas Brasileiras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, como impõem o Código de Defesa do Consumidor e Resoluções do Banco Central.

As normas técnicas da ABNT foram e são elaboradas por profissionais especialistas de nível superior, no âmbito de suas respectivas áreas de formação.

Da mesma forma as avaliações mercadológicas no Brasil são realizadas por profissionais especialistas de nível superior, no âmbito de suas respectivas áreas de formação. Nesse sentido, por exemplo, as avaliações mercadológicas de imóveis urbanos, nos seus aspectos civis e arquitetônicos, são realizadas pelos engenheiros civis e arquitetos. As avaliações de imóveis rurais, nos seus aspectos agrônômicos são realizadas pelos agrônomos. As máquinas, equipamentos e instalações integrantes dos imóveis urbanos ou rurais, a depender de sua natureza, são avaliadas mercadologicamente por engenheiros mecânicos, eletricitas, mecatrônicos, etc. As jazidas minerais e reservas florestais existentes nos imóveis são avaliadas por geólogos e engenheiros florestais respectivamente.

Regulamentam a atuação dos profissionais de nível superior avaliadores os respectivos dispositivos que regulamentaram o exercício de suas profissões (e dispositivos posteriores que os alteraram), a exemplo da Lei Federal 5.194/66 no caso dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, Lei 4.076/62 para os Geólogos, Decreto Lei 31.794/52 para os Economistas, Decreto Lei 9.295 para os Contadores, dentre outros.

As metodologias utilizadas no Brasil pelos profissionais de nível superior avaliadores são sempre técnicas e científicas, os trabalhos são realizados de maneira fundamentada, com isenção e objetividade, podem ser, e de fato são, regularmente auditados, e estão sob regimes de regulação eficazes, o que lhes agregam confiabilidade e imparcialidade e contribuem para a qualidade de resultados.

Também agrega isenção à atuação dos profissionais de nível superior avaliadores no Brasil, o fato de não receberem comissões sobre compras,

vendas, permutas ou locações, ou seja, dos resultados de suas avaliações não dependem seus salários ou honorários.

O modelo brasileiro de avaliação mercadológica, acima indicado e que se baseia na realização desses trabalhos por profissionais especialistas de nível superior em suas respectivas áreas de atuação, foi construído e consolidado ao longo de quase um século de estudos, pesquisas, e vivência prática. O produto foi a criação de um valioso acervo de conhecimentos e experiências, abrangendo vasta literatura, metodologias, normalização, legislação e também a formação de profissionais tanto em nível de graduação quanto de pós-graduação.

Em termos de cenário internacional o modelo de avaliação mercadológica brasileiro está atualmente na vanguarda e como tal já foi e está sendo adotado ou copiado por diversos países ao mesmo tempo que é apontado por especialistas como um dos principais pilares responsáveis pela solidez dos nossos mercados financeiro, imobiliário e da construção civil, bem como um dos fatores responsáveis pela minimização dos efeitos da crise econômica internacional sobre a economia brasileira.

Ante o exposto, atendo-me ao exame de mérito, conforme determinam as normas regimentais, manifesto meu **voto pela rejeição** do Projeto de Lei nº 2992, de 2008.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado EUDES XAVIER

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou unanimemente o Projeto de Lei nº 2.992/08, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Eudes Xavier.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Sabino Castelo Branco - Presidente, Sérgio Moraes e Manuela D'Ávila - Vice-Presidentes, Andreia Zito, Daniel Almeida, Edgar Moury, Eudes Xavier, Fernando Nascimento, Gorete Pereira, Hermes Parcianello, Luciano Castro, Luiz Carlos Busato, Major Fábio, Mauro Nazif, Milton Monti, Paulo Pereira da Silva, Paulo Rocha, Roberto Santiago, Thelma de Oliveira, Vanessa Grazziotin, Vicentinho, Wilson Braga, Armando Abílio, Edinho Bez e Emilia Fernandes.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 2009.

Deputado SABINO CASTELO BRANCO
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
