

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO
PROJETO DE LEI Nº 2992, DE 2008

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.

Autor: Deputado VANDER LOUBET
Relator: Deputado EUDES XAVIER

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 agronômicas, 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 agrônomicos 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 de de 2009.

Deputado EUDES XAVIER

Relator