



Da: Procuradoria Jurídica

Para: Presidência do CRECI/PR.

Assunto: Parecer sobre a competência do Corretor de Imóveis para realizar avaliação mercadológica.

Data: 20/julho/2021.

Acerca desse mesmo assunto, já respondemos algumas consultas específicas formuladas por Corretores de Imóveis e outros interessados.

Na origem, trata-se de expediente encaminhado à diversos órgãos públicos pelo CREA/PR (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná), questionando e pondo em dúvida a competência dos Corretores de Imóveis para realização de avaliações mercadológicas.

Na verdade, desde longa data que o Sistema CONFEA-CREA segundado ou avalizado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia), se debate sobre o caso. Em linhas gerais, discorre que a avaliação de imóveis é competência exclusiva e privativa dos seus inscritos. Enquanto isso, de outro vértice, o Sistema COFECI-CRECI¹ dispõe que a situação envolve **competência concorrente**.

No caso, ambos são Conselhos de Fiscalização Profissional que, como Autarquias Federais, regulamentam e disciplinam o exercício das atividades afetas a cada um deles.

O entendimento acolhido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), está fundamentado no artigo 3º da Lei 6.530/78:

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.

Caminhando nesse sentido, o COFECI editou a **RESOLUÇÃO Nº 1.066/2007** (Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs.

¹ Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.



191/192), complementada pelo **Ato Normativo-COFECI nº 001/2011**, que assim dispõe sobre a matéria:

"Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei nº 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

RESOLVE:

DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Art. 1º – O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

Parágrafo Único – A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao



corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 2º – Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis que seja, cumulativa ou alternativamente:

I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente; II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

§ 1º – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

§ 2º – Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Art. 3º – Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

I – Inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;

II – Registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Parágrafo Único – A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Art. 4º – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Art. 5º – O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

I) identificação do solicitante;

II) objetivo do parecer técnico;

III) identificação e caracterização do imóvel;



- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;
- VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º – São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º – A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

- I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria.

§ 3º – Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

- mapa de localização;
- certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- relatório fotográfico.

DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Art. 6º – A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

Parágrafo Único – A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

DO CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR



Art. 7º – A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários será expedido Certificado de Registro contendo:

- I) nome por extenso do Corretor de Imóveis;
- II) menção ao Conselho Regional em que está inscrito, número e data de inscrição;
- III) tipo de habilitação profissional para inscrição no Conselho Regional;
- IV) órgão expedidor do título de conclusão do curso de avaliação imobiliária, se houver;
- V) data limite de validade do Certificado de Registro;
- VI) data de expedição do Certificado de Registro e assinaturas do profissional, do Presidente e do Diretor Secretário do Conselho Federal.

§ 1º – O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário tem validade de 03 (três) anos, contados de sua emissão.

§ 2º – A renovação do registro poderá depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

§ 3º – O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário poderá ser substituído ou complementado, a critério do Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

DO SELO CERTIFICADOR

Art. 8º – Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

Parágrafo Único – O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

Art. 9º – O Conselho Regional de Corretores de Imóveis poderá cobrar, para o fornecimento do selo certificador, taxa não excedente a 10% (dez) por cento do valor da anuidade-base do exercício.

Art. 10 – O fornecimento do selo certificador, em três vias, condiciona-se ao preenchimento, pelo Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.



§ 1º – O Conselho Regional arquivará uma via da Declaração de Avaliação Mercadológica, juntamente com uma via do correspondente Selo Certificador.

§ 2º – O Selo Certificador fica vinculado à Declaração de Avaliação Mercadológica, vedada a utilização de qualquer outro para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica correspondente.

§ 3º – O Selo Certificador poderá ser emitido eletronicamente.
Art. 11 – É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

- I) requerer junto ao Conselho Regional a expedição do selo certificador;
- II) fixar o Selo Certificador nas respectivas vias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

DO ARQUIVAMENTO PARA FINS DE FISCALIZAÇÃO

Art. 12 – O Corretor de Imóveis Avaliador deverá manter em arquivo, por 05 (cinco) anos, cópias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da Declaração de Avaliação Mercadológica e do vinculado Selo Certificador, os quais deverão ser apresentados, se e quando solicitados pelo Conselho Regional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 – O Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis regramá, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- III) a instituição de modelos dos documentos e do Selo Certificador previstos nesta Resolução;
- IV) a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Art. 14 – O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).



Art. 15 – Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

ATO NORMATIVO Nº 001/2011

Normatiza a inscrição no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e seus conseqüentários, criados com a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, e dita outras providências, em substituição ao Ato Normativo nº 001/2008.

O PRESIDENTE DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI, no uso de suas atribuições legais e regimentais;

CONSIDERANDO o que dispõem os Arts. 2º, inciso I e 19, inciso I do Regimento do COFECI, aprovado com a Resolução-COFECI nº 1.126/09, bem como o Art. 13 da Resolução-COFECI nº 1066/2007,

RESOLVE

Baixar o seguinte Ato Normativo:

Art. 1º – Permanece inalterado o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, organizado, gerido e mantido eletronicamente pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, compartilhado com os Conselhos Regionais, cujo funcionamento está regulamentado pela Resolução-COFECI nº 1.066, de 22 de novembro de 2007.

Parágrafo Único – Será responsável pela gestão do CNAI um Diretor do COFECI, efetivo ou adjunto, especialmente designado.

Art. 2º – Somente poderá inscrever-se no CNAI, o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito e em dia com suas obrigações financeiras junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e que seja, cumulativa ou alternativamente, possuidor de:

I) diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente, condicionado ao que dispõe o artigo 3º, II, deste Ato Normativo;

II) certificado de conclusão de curso de avaliação de imóveis, condicionado ao que dispõe o artigo 3º, I, deste Ato Normativo.

§ 1º – Somente serão aceitos os diplomas e ou certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI, na forma prevista neste Ato Normativo e seus Anexos.

§ 2º – O possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente que não satisfaça aos requisitos exigidos pelo artigo 3º, II deste Ato Normativo, para inscrever-se no CNAI, deverá submeter-se a curso de avaliação de imóveis reconhecido pelo COFECI.



Art. 3º – Será reconhecido pelo COFECI, para fins de habilitação do Corretor de Imóveis à inscrição no CNAI:

I) o curso de avaliação de imóveis, promovido nas modalidades de ensino presencial ou a distância (EaD), por instituição de ensino que atenda aos requisitos relacionados nos Anexos VII e VIII deste Ato Normativo;

II) o curso superior em gestão imobiliária, ou equivalente, cuja grade curricular contemple a disciplina de Avaliação de Imóveis que atenda, no mínimo, ao conteúdo programático listado no item 2 do Anexo VIII.

§ 1º – O curso de avaliação de imóveis deverá ter carga horária mínima de 24 horas, se ofertado na modalidade presencial, e de 26 horas, se na modalidade EaD.

§ 2º – Caso o conteúdo programático do curso de avaliação de imóveis seja mais extenso que o mínimo constante no item 2 do Anexo VIII deste Ato Normativo, a carga horária deverá ter acréscimo proporcional e compatível com o seu conteúdo.

Art. 4º – O credenciamento de instituição e o reconhecimento de curso de avaliação de imóveis, para os fins previstos neste Ato Normativo, serão concedidos por meio de Portaria expedida pelo Presidente do COFECI.

§ 1º – Todas as instituições que atualmente oferecem o curso de avaliação de imóveis reconhecido por meio de Portaria-COFECI, expedida anteriormente à vigência do presente Ato Normativo, deverão requerer seu credenciamento e renovação do reconhecimento do respectivo curso dentro das normas ora definidas. Não haverá renovação de credenciamento de instituição nem reconhecimento de curso de ofício.

§ 2º – As instituições referidas no parágrafo anterior terão prazo até 30 de outubro de 2011, para fornecer ao COFECI relatório de registro pedagógico dos alunos das turmas eventualmente em andamento, desde a matrícula, contemplando os dados contidos no item 11 do Anexo VIII.

§ 3º – As Portarias-COFECI de credenciamento de instituições e de reconhecimento de cursos de avaliação de imóveis vigentes nesta data, expedidas sob a égide do Ato Normativo nº 01, de 05/03/2008, estarão automaticamente revogadas em 31 de dezembro de 2011.

§ 4º – O credenciamento de novas instituições, bem como o reconhecimento de novos cursos de avaliação de imóveis, a partir da data de assinatura deste Ato Normativo estarão sujeitas às normas nele contidas.

Art. 5º – A inscrição no CNAI somente será permitida a Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECI de sua região, que atenda aos requisitos contidos na Resolução-COFECI nº 1.066/2007, mediante o



preenchimento e assinatura, em três vias, de formulário de requerimento conforme modelo contido no Anexo I, ao qual serão juntados:

I – Documentos comprobatórios da habilitação;

II – Duas fotos 3×4, coloridas;

III – comprovante de recolhimento da taxa de inscrição.

§ 1º – A taxa para inscrição no CNAI corresponderá a 30% (trinta por cento) do valor da anuidade da pessoa física da Região, vigente na data do requerimento.

§ 2º – O requerimento será protocolizado no Conselho Regional e por este remetido ao COFECI, por meio físico ou eletrônico.

§ 3º – O formulário de requerimento de inscrição no CNAI estará disponível, para ser baixado, no sítio do COFECI na internet em www.cofeci.gov.br.

§ 4º – A inscrição no CNAI é opcional e espontânea e terá validade de 3 (três) anos.

Art. 6º – O COFECI expedirá ao Corretor de Imóveis inscrito no CNAI o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, assim como o Cartão de Identificação de Avaliador Imobiliário, conforme modelos contidos nos Anexos II e III, ambos com validade de 3 (três) anos.

Art. 7º – Os Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CNAI ficam sujeitos à observância da forma e técnica preconizadas por este Ato Normativo para emissão de PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sob pena de exclusão sumária do CNAI sem direito a recurso, devolução de taxas ou indenização sob qualquer título.

Parágrafo Único – O PTAM deverá conter, no mínimo, os requisitos listados no modelo contido no Anexo IV.

Art. 8º – Ao emitir PTAM, o Corretor de Imóveis Avaliador inscrito no CNAI poderá preencher, em duas vias, a DAM – Declaração de Avaliação Mercadológica, conforme modelo contido no Anexo V, que poderá ser protocolizada no Conselho Regional.

Parágrafo Único – O formulário para preenchimento e expedição da DAM estará disponível, para ser baixado, no sítio do COFECI na internet em www.cofeci.gov.br.

Art. 9º – O Conselho Regional emitirá, para cada DAM protocolizada, um selo certificador, em quatro vias, conforme modelo contido no Anexo VI, o qual deverá ser fixado no PTAM correspondente, a fim de certificar que o Corretor de Imóveis Avaliador se encontra regularmente inscrito no CNAI.



§ 1º – Para cada DAM protocolizada no Conselho Regional corresponderá um PTAM e um selo certificador individualmente numerado.

§ 2º – Para custeio do arquivo permanente das DAMs, assim como da emissão do selo certificador, será recolhido pelo Corretor de Imóveis Avaliador, aos cofres do Conselho Regional, emolumento único em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da anuidade da pessoa física na data do recolhimento.

§ 3º – A primeira e a segunda vias do selo certificador serão afixadas, cada uma delas, em uma via original do PTAM, para uso do Corretor de Imóveis Avaliador segundo suas necessidades e as de seu cliente.

§ 4º – A terceira via do selo certificador será afixada em cópia do PTAM, a qual deverá ser mantida em arquivo do Corretor de Imóveis Avaliador pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

§ 5º – A via-arquivo do selo certificador será afixada em via original da DAM, que ficará arquivada no Conselho Regional, para constituição do acervo técnico do profissional avaliador.

§ 6º – O preenchimento da DAM e a expedição informatizada do selo certificador encontram-se em fase de desenvolvimento, e seu funcionamento será oportunamente regulamentado por meio de Portaria específica a ser expedida pela Presidência do COFECI.

Art. 10 – Integram o presente Ato Normativo 8 (oito) anexos numerados de I a VIII.

Art. 11 – Este Ato Normativo entra em vigor nesta data.

Brasília (DF), 14 de setembro de 2011.

ORIGINAL ASSINADO

JOÃO TEODORO DA SILVA - Presidente

Pois bem. Num passado recente, o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), irrisignado com essa regulamentação promovida pelo COFECI, decidiu movimentar ação judicial onde requeria fosse declarada a anulação da Resolução antecedente que cuidava do caso e, em linhas gerais, regulamentava a avaliação de imóveis por Corretores.

Acontece que a demanda foi julgada **improcedente**. De modo que o CONFEA ficou vencido no juízo de primeiro grau e no TRF-1 (Tribunal Regional Federal da 1ª Região). Interposto Recurso Especial, o processo subiu até o STJ (Superior Tribunal de Justiça), onde a Segunda Turma assim se pronunciou:



ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico.

2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF.

3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009).

4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária'. Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocrática.

5. Agravo Regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp nº 88.459/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 12.04.2012).

O CONFEA, enfim, levou o caso até o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF), mas o seu Recurso Extraordinário sequer foi conhecido (ARE 708474 AgRe, Relatora: Ministra CÁRMEN LÚCIA, Segunda Turma, julgado em 16/10/2012, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-220 DIVULG 07-11-2012 PUBLIC 08-11-2012).



Foi mantido, conseqüentemente, o veredicto da Justiça Federal de Brasília, com o aval do TRF-1, do STJ e do STF. Significa dizer que o caso percorreu as 04 (quatro) instâncias do judiciário brasileiro e em todas elas o CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONIA (CONFEA), ficou vencido.

Depois disso, analisando outro caso semelhante que também chegou até o Superior Tribunal de Justiça, em decisão monocrática do MINISTRO LUÍS FELIPE SALOMÃO, aquela egrégia Corte ratificou o seu entendimento pretérito:

(...)

1. Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal. Na origem, tem-se agravo de instrumento interposto em face de decisão que homologou laudo pericial de avaliação de imóvel, firmado por corretor imobiliário. A recorrente assevera violação aos arts. 145 e 535 do CPC e ao art. 7º da lei 5.194/66.

Decido.

2. O inconformismo não prospera. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

3. A conclusão a que chegou o Tribunal a quo, acerca da regularidade do laudo proferido por corretor de imóveis, decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido importaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ) e impede o conhecimento do recurso por ambas alíneas.

4. Ainda que assim não fosse, esta Corte já decidiu pela possibilidade de nomeação de corretor de imóveis para avaliação mercadológica de bens imóveis penhorados. Confira o precedente:

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico.2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF. 3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se



posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009). 4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária". Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocrática. 5. Agravo Regimental não provido. (AgRg no AREsp 88.459/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/03/2012, DJe 12/04/2012)

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial. Publique-se. Intimem-se. (AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 86.662 - SP (2011/0198489-6) - DJe: 03/12/2012).

Anteriormente, o TRF-3 já havia proclamado no mesmo sentido:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – CREA/MS – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI/MS – LEI 5.194/66 – RESOLUÇÃO 345/90 – ARTIGO 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de Mato Grosso do Sul alega que as atividades relativas à avaliação de imóvel e perícias judiciais são privativas dos profissionais inscritos na referida autarquia. Segundo o artigo 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194/66, as atividades relativas a estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica são atribuídas ao engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo.

A Resolução nº 345/90 compreendeu, por sua vez, que aos profissionais submetidos ao CREA compete o desempenho de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições das profissões registradas no conselho, sendo nulas de pleno direito as perícias e avaliações quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas na referida autarquia.



A avaliação visa uma determinação técnica de valor qualitativo ou monetário de um bem e que a perícia apura as causas que motivam determinando evento ou asserção de direito, considera-se que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, ao promover cursos de avaliação de imóveis e perícias judiciais, não invade competência do CREA.

Cumpra ainda assinalar que a Constituição Federal dispõe no artigo 5º, XIII, em norma de eficácia contida, que é livre o exercício profissional, podendo tal disposição ser limitada por lei, em sentido estrito, não facultando qualquer limitação por resolução. Apelação não provida. (TRF 3ª Região, Apelação Cível nº 723040, Des. Federal Nery Junior; e-DJ de 08.12.2009). (Grifamos.)

Recentemente, em decisão monocrática bem fundamentada, exarada em Agravo de Instrumento manejado pelo CREA/PR, que especificamente questiona a capacidade do Corretor de Imóveis para realizar avaliação para o MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON/PR, e que buscava provimento do recurso para acolher liminar em Mandado de Segurança, o TRF-4 (Tribunal Regional Federal da 4ª Região), em decisão da Desembargadora Federal **VÂNIA HACK DE ALMEIDA**, mais uma vez foi esclarecido de maneira conclusiva:

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar, em Mandado de Segurança, em que a parte impetrante objetiva "a concessão de liminar após audiência do representante judicial da pessoa jurídica de direito público, a qual deverá se pronunciar no prazo de 72 (setenta e duas) horas, nos termos do art. 22, § 2º, da Lei nº 12.016/2009, com o fim de determinar a imediata suspensão do procedimento licitatório decorrente do Edital de Pregão Eletrônico nº. 092/2020, para a contratação de serviços técnicos de avaliação de imóvel denominado chácara 239/240/B, com área de 32.055,00 m², matrícula nº. 43.320, de Marechal Cândido Rondon".

*Sustentou a parte agravante, em síntese, que, ainda que reconhecidas as atribuições dos corretores de **imóveis** para a atuação em avaliação de **imóveis** quanto ao seu valor de mercado, é fato que sua atuação se limita à elaboração do parecer, documento muito distinto do laudo que a eles é vetado. Aduziu que o edital incorre em flagrante ilegalidade quando determina que os serviços que compõem o objeto da licitação podem ser realizados por corretores de **imóveis**. Afirmou que o trabalho de engenharia de avaliações é um trabalho que exige conhecimento técnico e formação específica, motivo pelo qual o edital ora combatido, que tem como objeto a elaboração de "laudo" de avaliação de mercado dos **imóveis**, já evidencia equívoco de caráter técnico, diante da significativa distinção entre "laudos" e "pareceres", sendo os primeiros vetados aos corretores de **imóveis** também convidados à disputa. Destacou que os custos operacionais e elaboração de Laudo de Avaliação, por exigirem formação técnica específica de engenharia, resultam em valores maiores que a elaboração de simples*



Pareceres. Ponderou estarem presentes os requisitos para deferimento da liminar pleiteada.

É o breve relatório. Decido.

Segundo a redação do art. 1º da Lei nº 12.016/2009, cabível mandado de segurança para a proteção de direito líquido e certo não amparado por habeas corpus, sempre que, ilegalmente, ou com abuso de poder, alguém sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, podendo o juiz conceder a liminar se atendidos os requisitos previstos no art. 7º, III, do citado diploma legal

De se notar, o direito líquido e certo a que se refere a lei é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercido no momento da impetração, devendo estar expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições para sua aplicação, de modo que a certeza e liquidez do direito devem ser comprovadas de plano.

Para a concessão de liminar em mandado de segurança, nos termos do citado artigo 7º, inciso III da Lei 12.016/2009, faz-se, portanto, necessário o preenchimento concomitante de dois requisitos: a) a relevância do fundamento; b) o risco de ineficácia da medida, caso concedida apenas ao final.

Em que pese às alegações da parte agravante, tenho que deve ser prestigiada a decisão recorrida, não existindo nos autos situação que justifique, nesse momento processual, alteração do que foi decidido:

"No mandado de segurança os dois pressupostos que autorizam a concessão da medida liminar devem coexistir, ou seja, a relevância dos fundamentos invocados - fumus boni juris - e o risco de ineficácia da medida se concedida somente ao final - periculum in mora.

Entendo que não está presente o primeiro requisito.

O Município de Marechal Cândido Rondon publicou o Edital de Pregão Eletrônico nº 092/2020 (Processo Administrativo nº 260/2020), destinado à "escolha da proposta mais vantajosa para a contratação de serviços técnicos de avaliação de imóvel denominado chácara 239/240/B, com área de 32.055,00 m², matrícula nº 43.320, de Marechal Cândido Rondon", sendo o critério de julgamento adotado o "menor preço" (ev. 1.3, item 1.1-3).

*A parte impetrante defende na inicial que os Corretores de **Imóveis** não podem participar do referido pregão à luz do art. 3º da Lei Federal nº 6.530/1978, que estabelece que o **Corretor de Imóveis** exerce a intermediação na compra, venda, permuta e locação de **imóveis**, podendo, ainda, "opinar quanto à comercialização imobiliária".*

*Prossegue a parte impetrante afirmando que a Resolução nº 957/2006 do Conselho Federal de Corretores de **Imóveis** (COFECI), art 1º, confere **competência** ao **Corretor de Imóveis** para elaborar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o qual se destina a, com base em critérios técnicos, analisar o mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.*



Alega a parte impetrante também que a Lei Federal nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, art. 7º, "f", c/c art. 13, descreve que as atribuições desses profissionais são estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres, divulgação técnica, plantas, projetos e "laudos"."

*Conclui a parte impetrante que há distinção entre "parecer", permitido na atuação profissional dos Corretores de **Imóveis**, e o "laudo" exigido no edital, porque o parecer exprime opinião, enquanto o laudo, de forma objetiva, fatos e conclusões.*

*Invocando a Norma Técnica ABNT NBR 14653 e a Resolução nº 345/1990 do CONFEA, aduz a parte impetrante que o trabalho de "engenharia de avaliações" exige conhecimento técnico e formação específica que os Corretores de **Imóveis** não possuem, sendo essa a causa da sua impugnação ao Edital de Pregão Eletrônico nº 092/2020, que se destina à elaboração de "laudo" de avaliação de imóvel, função exclusiva de engenheiros.*

No entanto, não lhe assiste razão.

O Edital de Pregão Eletrônico nº 092/2020 (Processo Administrativo nº 260/2020) - evento 1.3 - dispõe desta forma relativamente ao objeto:

*1.1. O objeto da presente licitação é a escolha da proposta mais vantajosa para a contratação de serviços técnicos de avaliação de imóvel denominado **chácara 239/240/B, com área de 32.055,00 m², matrícula nº 43.320, de Marechal Cândido Rondon**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.*

1.2. A licitação será realizada em único item.

1.3. O critério de julgamento adotado será o menor preço, observadas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos quanto às especificações do objeto. (Mantido o destaque no original).

O edital informa que o Termo de Referência o integra para todos os efeitos (item 21.12.1). Referido termo orienta os critérios de aceitação do objeto do certame e de fiscalização (item 16.1), estabelece as obrigações da Contratante e da Contratada (item 17.1) e formula as regras quanto ao pagamento (item 18.1), sendo obrigatório o cumprimento das disposições nele contidas para a execução dos serviços. Além disso, impõe-se ao pregoeiro que verifique as propostas dos licitantes, desclassificando aquelas que não estejam em concordância com os requisitos nele estabelecidos ou não apresentem as especificações exigidas no Termo de Referência (itens 7.2 e 8.2.3).

O Termo de Referência, anexo ao edital, dispõe com clareza acerca do objeto da contratação, dos motivos da Administração Pública para a contratação (desapropriação para construção de Parque Público), dos requisitos para a contratação (qualificação profissional) e do modo de execução respectivo. In verbis:

1.2. Contratação de empresa para a prestação de serviços de avaliação do imóvel constituído pela Chácara 239/240/B, com área de 32.055,00 m², matrícula nº 43.320 de propriedade de Rosane Pedralli, Rosangela Pedralli Zimmermann e Laertes



Zimmermann, tendo em vista a intenção do Município de adquirir referida área mediante aquisição para fins de instalação de novo Parque de Lazer.

(...)

2.1 A Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento não dispõe de pessoal técnico capacitado para atender a demanda para a prestação do serviço ora contratado. A atual Administração tem se destacado pelos fortes investimentos realizados em atividades físicas, de lazer, recreação, entre outros, essas atividades envolvem desde crianças até os idosos, as quais, são de extrema importância para a saúde e o bem-estar de todos. Por se tratar de uma avaliação de imóvel pontual a Comissão Permanente de Avaliação nomeada pela Portaria nº 198/2017, não tem capacidade técnica específica para fazer Laudo de avaliação em enquadramento no grau de Fundamentação III.

2.2 O Município já dispõe dos dados necessários ao reconhecimento da necessidade pública e à identificação das medidas que devem ser adotadas, pois se trata de avaliação de área específica, cuja localização e características atendem ao pretendido pelo Município, que é a construção de um novo Parque de Lazer, que atenda a população cujo domicílio esteja localizado ao lado leste da BR 163, que perpassa este Município. Assim, a Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento necessita contratar o referido serviço, para avaliar este imóvel Chácara 239/240/B.

(...)

3.1 A presente contratação destina-se ao atendimento da demanda referente a avaliação do imóvel Chácara 239/240/B com área de 32.055,00 m² requisitada pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, sendo que para o seu atendimento, a contratação ora pretendida, representa a SOLUÇÃO INTEGRAL para a necessidade do Município.

(...)

4.3 Para a QUALIFICAÇÃO TÉCNICA-PROFISSIONAL, será exigida a comprovação da capacidade mediante demonstração de que a empresa possui em seu quadro permanente, na data prevista para entrega das propostas, profissional de nível superior – ou outro devidamente reconhecido pela entidade profissional - detentor de atestado de capacidade/responsabilidade técnica relativo à execução dos serviços que compõem a presente licitação, podendo ser ENGENHEIRO CIVIL, ou ARQUITETO E URBANISTA, ou CORRETOR DE IMÓVEL (desde que atendido os requisitos da resolução 957/2016 –COFECI).

4.3.1. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados caso lhe seja solicitado, devendo entregar, dentre outros documentos, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços.

4.3.2. A comprovação do vínculo do profissional poderá ser feita através do contrato/estatuto social, no caso de sócio, administrador ou diretor, através de registro em CTPS ou por contrato de prestação de serviço.

4.3.3. Os profissionais indicados poderão ser substituídos por outros de experiência equivalente ou superior, devendo haver a comunicação da substituição ao Município.

(...)



5.3. A execução do serviço deverá ocorrer conforme a seguinte rotina:

i. A Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento requisitará a prestação do serviço, através da Requisição de Serviço, que poderá ser encaminhada através do e-mail informado pelo PREPOSTO da empresa. Será responsabilidade de o CONTRATADO fazer a verificação periódica da referida caixa de mensagens, a fim de atender à solicitação no prazo determinado neste TR.

iii. O serviço deverá ser prestado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a partir do recebimento da Requisição.

iv. Os trabalhos deverão ser realizados de acordo com as normas técnicas, considerando as especificações técnicas expedidas pela ABNT, a NBR 14653-1 de 2001 e a NBR 14653-2 de 2011, laudo de avaliação de seu enquadramento no grau de Fundamentação III.

5.4. Será responsabilidade da empresa:

A). Ao receber a ordem de serviço a empresa terá 15 (quinze) dias úteis para entregar o LAUDO DE AVALIAÇÃO, atendendo as normas técnicas especificadas deste edital.

B). A avaliação deverá conter as seguintes informações: Introdução; Objetivo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel; Identificação do Imóvel; Descrição do Imóvel; Vistoria do Imóvel; Metodologia Avaliatória e Conclusão. Incluindo relatório fotográfico, acompanhado da respectiva ART ou RRT quitada, caso for engenheiro ou Arquiteto ou selo certificador para o Corretor de imóvel.

C). O laudo deverá indicar a data da avaliação, nome, identificação e assinatura do responsável técnico.

5.5 O prazo de execução será de 15 (quinze) dias úteis enquanto a vigência para tomada de providências necessárias ao recebimento do objeto, emissão de papéis e liquidação de valores do contrato deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias.

A Administração Pública Municipal, portanto, socorreu-se legitimamente do regime licitatório (modalidade "pregão eletrônico") como ferramenta para escolher proposta e contratar serviços profissionais destinados à avaliação de imóvel, para futura instalação de área pública de lazer.

O edital do certame estabeleceu que a avaliação do imóvel seria realizada por profissionais vinculados aos ramos de atividade compatíveis com o objeto da licitação, ou seja, Engenheiros Cíveis, Arquitetos, Urbanistas ou Corretores de Imóveis, devidamente registrados nos respectivos Conselhos de Classe (item 9.11.1.1).

Os profissionais da Engenharia e Arquitetura detêm autorização legal para **avaliar imóveis**, em conformidade com a Lei nº 5.194/66, a qual, ao regular o exercício dessas profissões, dispôs sobre o sistema de avaliação de bens nesse âmbito, verbis:

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 agropecuária.

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

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Acerca de tais atribuições, o entendimento jurisprudencial firma-se no sentido de serem aqueles estudos e avaliações com viés técnico-científico aprofundado. Como exemplo, cita-se a atuação do engenheiro civil nas avaliações que versem sobre conservação, estrutura, solidez e materiais utilizados nas edificações. Quando ausente a necessidade de "investigação técnico-científica aprofundada", a avaliação de bens móveis e imóveis não é atribuição exclusiva ou restrita as profissionais da Engenharia/Arquitetura.

Os Corretores de Imóveis, por sua vez, encontram respaldo normativo para desempenharem a função de avaliadores de bens imóveis no tocante ao seu "valor monetário de mercado", porque tal estimativa dispensa trabalho ou conhecimento técnico privativo dos Engenheiros ou Arquitetos.

Com efeito, a Lei nº 6.530/78, regulando a profissão de Corretor de Imóveis, define que:

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.

A Resolução COFECI nº 1.066/2007, por seu turno, regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, prevendo que:

Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.



(...)

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

Por conseguinte, aquelas profissões com habilitação e registro no CREA têm permissão legal e normativa para confeccionarem pareceres e laudos técnicos de avaliação de imóveis. Porém, há igualmente lastro na lei para que os Corretores de Imóveis avaliem imóveis, desde que a operação esteja circunscrita à coleta de informações e mensuração econômica desses bens.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO. OFICIAL DE JUSTIÇA. REGRA. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO POR PERITO. SÚMULA 7 DO STJ. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. MATÉRIA QUE NÃO SE RESTRINGE ÀS ÁREAS DE CONHECIMENTO DE ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. SÚMULA 83 DO STJ. 1. A Corte de origem concluiu, à luz das provas e das peculiaridades do caso concreto, acerca da validade da avaliação realizada por oficial de justiça, portanto inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ. 2. A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, se for o caso, ser aferida por outros profissionais. Precedentes. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 908.417/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 30/11/2016)

*EXECUÇÃO FISCAL. CREA. **CORRETOR DE IMÓVEIS**. INEXISTÊNCIA DO EXERCÍCIO ILEGAL DE ATRIBUIÇÃO ESPECÍFICA DAS PROFISSÕES DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO. A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam. A atuação autorizada pelo art. 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto. (TRF4, AC 5002695-45.2015.4.04.7216, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 15/09/2016)*

No caso em exame, de acordo com os motivos da contratação apontados no edital e no Termo de Referência acima transcritos, não há dúvida de que o Município de Marechal Cândido Rondon pretende a realização de "avaliação mercadológica" de imóvel, sendo



desinfluente nesse entendimento que o edital, eventualmente, tenha utilizado a expressão "laudo de avaliação" para designar a finalidade do pregão eletrônico.

Cumpra observar que o item 5.4, alínea B, do Termo de Referência (antes transcrito) expressamente se refere ao "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel" da Resolução COFECI nº 1.066/2007 como elemento indispensável à avaliação, demonstrando-se, assim, que o conhecimento técnico-profissional dos Corretores de Imóveis é suficiente ao atendimento do edital.

Em síntese, não foram percebidas circunstâncias suficientes para a desconsideração dos termos do edital, como postula a parte impetrante, uma vez que o propósito da licitação será atingido com o mero conhecimento do mercado imobiliário local, e não necessariamente por conhecimentos privativos de Engenheiros, Arquitetos ou Engenheiros Agrônomos.

Em que pese os atos discricionários da administração pública também estarem sujeitos ao controle judicial, é certo que a sua anulação pelo Poder Judiciário somente é admissível quando efetivamente se mostrar abusivo, irrazoável ou desproporcional.

Quando o ordenamento jurídico, em determinada situação, concede ao administrador público certa liberdade de ação, busca que ao caso concreto seja conferida a melhor solução, ou seja, aquela que melhor se coaduna com os princípios presentes em nosso arcabouço jurídico. Nos casos em que a solução eleita pelo administrador fugir, a toda evidência, dos ditames da razoabilidade, poderá ser considerado ilegal, sendo possível a intervenção do Poder Judiciário para salvaguardar os interesses daqueles prejudicados pelo ato, sem que isso implique em indevida ingerência no mérito do ato administrativo.

Se mais de uma opinião for considerada correta no rol de soluções possíveis para o caso concreto, o administrador público poderá eleger uma delas, e tal decisão deverá ser respeitada, mesmo que, porventura, algum interessado repute que outra seria a melhor solução.

No caso, não é possível entender que a conduta da parte impetrada tenha extrapolado os limites do razoável e do proporcional para a situação concreta, em conformidade com as informações da autoridade e fundamentos decisórios antes expostos.

O artigo 3º da Lei de Licitações impõe que a licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e da "seleção da proposta mais vantajosa para a administração". Desse modo, se o ato da Administração não foi capaz de malferir a finalidade do procedimento licitatório, revisá-lo significaria restringir o número de concorrentes e prejudicar a escolha da melhor proposta, pois, em licitações, o interesse público será atendido quando houve o maior número possível de participantes.

Nesse sentido:



(...). Com efeito, o edital, lei interna, deve ser interpretado à luz do bom senso e da razoabilidade. Carlos Pinto Coelho Motta, em seu livro "Gestão Fiscal e Resolutividade nas Licitações", obtempera: "Reputa-se formal, e por conseguinte inessencial, a falha que não tem o condão de afetar a essência da proposta, a manifestação de vontade do proponente. Quanto à documentação, a tendência doutrinária mais nítida é no sentido da aceitação do acervo documental daquele que evidencie o preenchimento das exigências legais, mesmo não tendo sido observada a norma estrita, delimitada no edital. De fato, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade devem ser sopesados na apuração do que seja legalidade e vinculação, pois o objetivo precípuo da licitação é a competitividade conducente à escolha da proposta mais vantajosa, observado evidentemente o tipo eleito. **O emprego de formalidades exageradas acaba por frustrar a essência do certame.** Pertinentes as palavras do Ministro Adylson Motta, do Tribunal de Contas da União, em decisão proferida em novembro de 1999: "**O apego a formalismos exagerados e injustificados é uma manifestação perniciososa da burocracia que, além de não resolver apropriadamente problemas cotidianos, ainda causa dano ao Erário, sob o manto da legalidade estrita. Esquece o interesse público e passa a conferir os pontos e vírgulas como se isso fosse o mais importante a fazer.** Os princípios da proporcionalidade e razoabilidade acarretam a impossibilidade de impor consequências de severidade incompatível com a irrelevância de defeitos. Sob esse ângulo, as exigências da Lei ou do edital devem ser interpretadas como instrumentais." (TC 004809/1999-8, Decisão 695-99, DOU 8/11/99, p.50, e BLC n. 4, 2000, p. 203). Como no caso em apreço a troca de etiquetas dos envelopes, mera irregularidade, foi constatada antes da abertura, não há, em primeira análise, razão para afastar a participação do licitante de modo a restringir a competitividade que deve imperar. Ante o exposto, defiro, em antecipação da tutela recursal, o pedido de liminar. Intimem-se, sendo a parte agravada para os fins do art. 527, V, do CPC. Após, venham conclusos para julgamento. (TRF4, AG 5033260-09.2015.404.0000, Terceira Turma, Relator Ricardo Teixeira do Valle Pereira, juntado aos autos em 03/09/2015. Grifou-se.)

ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. LICITAÇÃO. BANCO DO BRASIL. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. EQUÍVOCO NA ENTREGA DE DOCUMENTO. POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PREVISTA NO EDITAL. INTERPRETAÇÃO. 1. Pelo princípio da razoabilidade, fundamentado nos mesmos preceitos dos princípios da legalidade e finalidade (artigos 5º, II, LXIX, 37 e 84 da CF/88), as exigências administrativas devem ser aptas a cumprir os fins a que se destinam. Hipótese em que o ato da autoridade coatora mostra-se desproporcional à finalidade pretendida, já que o equívoco na apresentação da certidão negativa de débitos trabalhistas, não deve ensejar a desclassificação da licitante, considerando que o edital prevê a possibilidade de prorrogação do prazo para regularização da documentação fiscal, devendo ser estendido também para a documentação trabalhista. 2. **Tratando-se de licitação, deve prevalecer sempre a interpretação que favoreça a ampliação de disputa entre os interessados, de modo a não comprometer o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.** 3. Remessa oficial improvida. (TRF4 5040521-11.2014.404.7000, Terceira Turma, Relator p/ Acórdão Fernando Quadros da Silva, juntado aos autos em 11/06/2015. Grifou-se.)



Questionar o ato administrativo só é possível quando o administrador optar por uma solução fora das possíveis dentro do seu campo de discricionariedade. Não foi o que ocorreu neste caso, uma vez que, conforme exposto, o modo adotado pela parte impetrada para conduzir o pregão administrativo mostrou-se adequada à finalidade da Lei de Licitações e aos preceitos contidos no edital.

Tendo em mira que a conduta levada a efeito pela parte impetrada não se mostra abusiva ou absolutamente irrazoável, deve prevalecer a presunção de legitimidade do ato administrativo.

Assim, ausente o fumus boni juris.

Em relação ao periculum in mora, à míngua da ocorrência do primeiro pressuposto que autoriza a concessão da liminar, não há cogitar da sua existência.

VI. Diante do exposto, indefiro a liminar postulada na inicial.

A decisão agravada está suficientemente fundamentada, neste momento parecendo a esta relatora que aquele entendimento deva ser mantido porque bem equacionou as questões controvertidas.

*Com efeito, conforme jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal, a avaliação de bens **imóveis** não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, de forma que inexistente ofensa à Lei 5.194/66.*

Nesse sentido:

*EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ADMINISTRATIVO. **COMPETÊNCIA** PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ANÁLISE DE NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS. OFENSA CONSTITUCIONAL INDIRETA. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (ARE 708474 AgRe, Relatora: CÁRMEN LÚCIA, Segunda Turma, julgado em 16/10/2012, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-220 DIVULG 07-11-2012 PUBLIC 08-11-2012)*

No voto, a Ministra Cármen Lúcia destacou:

“Como visto do relatório, o pedido efetuado pelo Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) de anulação da Resolução COFECI n. 957/2006, em especial seus artigos 1º e 2º, ao argumento de que a referida Resolução teria extrapolado os contornos normativos da Lei n. 6.530/78, foi julgado improcedente.

*O Juízo a quo, na sentença, consignou que ‘a avaliação de bens **imóveis** não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições insertas COFECI n. 957/2006’.*

(...)

Não vislumbro, portanto, data venia, qualquer ilegalidade na regulamentação questionada, que não é, na verdade, autônoma, mas sim foi expedida de acordo com o regramento autorizativo. De igual forma, não vislumbro a alegada ofensa à Lei 5.194/66; ao art. 145 do CPC ou, ainda, aos arts. 5º XIII e 22 XVI da CF/88”.



Portanto, não cabe ao Poder Judiciário reapreciar os critérios adotados pela Administração Pública, salvo quando eivados de vício de legalidade, o que, a priori, não parece ter ocorrido no presente caso. Tal prerrogativa insere-se no mérito administrativo, que corresponde à atividade discricionária da Administração Pública, quando a lei lhe confere espaços para atuar de acordo com os critérios de conveniência e oportunidade, atendendo sempre aos princípios da legalidade, publicidade, moralidade administrativa, impessoalidade. Enfim, todos aqueles expressos e implícitos no art. 37 da CF/88, e demais diplomas concernentes à atividade administrativa.

Isto posto, indefiro a liminar pleiteada,

Intimem-se as partes da presente decisão, sendo que a agravada para os fins do art. 1.019, II, do CPC. Após, o MPF. (TRF4, AG 5057454-97.2020.4.04.0000, TERCEIRA TURMA, Relatora Desembargadora Federal VÂNIA HACK DE ALMEIDA, juntado aos autos em 04/12/2020).²

Ainda em decisão monocrática recentíssima, publicada agora no dia 16 de março de 2021, lançada no **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1796184/PR** (2020/0312599-0),³ o Relator MINISTRO LUÍS FELIPE SALOMÃO, mais uma vez sacramentou:

(...)

Imperioso destacar-se que tal matéria já foi discutida pelos Tribunais Superiores, isso porque a realização de perícias técnicas feitas por Avaliadores Imobiliários também está regulamentada, pela Lei nº 6.530/78 e Resolução nº 957/2006 da COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, que dispõe:

"A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis". Dessa feita, é nítido que a legislação atual regulamenta ambas as atividades.

Tal discussão foi inclusive levada ao Judiciário pelo CONSELHO PROFISSIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA-CONFEA, que foi decidida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, nos seguintes termos:

[...].

² Recentemente foi julgado o mérito desse mesmo Mandado de Segurança, que tramita na Justiça Federal de Marechal Cândido Rondon/PR, e o juiz singular negou o pedido. Presentemente a ação está em fase de recurso ao TRF-4.

³ Em fase de Agravo Interno.



Ainda nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça entende que "A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais" (STJ - 4ª Turma, REsp 130790 / RS).

Quanto à parte recorrente, junta em suas razões recursais a jurisprudência do STJ, Resp. nº 1.127.949, proferido pela Rel. Min^a Eliana Calmon, tentando demonstrar que o Órgão Superior tem um entendimento contrário sobre a possibilidade de um avaliador registrado no COFECI, em realizar perícia; em detida análise, tal julgado se mostra desconexo e dispar com a presente demanda e com o entendimento majoritário dos Tribunais Superiores.

Portanto, não é recente a discussão sobre a possibilidade ou não de um Avaliador Imobiliário realizar perícias judiciais referentes à determinação de valores sobre o mercado imobiliário. Mas o entendimento predominante deste Egrégio Tribunal, sobre o tema, como se passará a ver, é sobre a possibilidade do Avaliador Imobiliário em realizar tal perícia.

O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e a parte recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor.

Assim, a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

5. Por fim, em relação à alegada violação ao artigo 468, inciso I, do CPC de 2015, o TJPR, com base no conjunto fático-probatório presente nos autos, frisou que:

a. Quanto à capacidade técnica do perito sr. Anderson de Souza Lopes.

Ainda, a parte Agravante se insurge quanto à capacidade técnica do Sr. Perito Anderson de Souza Lopes, alegando que, por ser corretor imobiliário, não detém tempo de serviço, tampouco experiência suficiente para



proceder à perícia em análise, tendo em vista a complexidade da demanda.

Ora, o Sr. Anderson de Souza Lopes, conforme documentos acostados, possui cadastro no CRECI há oito anos, fato que por si só já cumpriria o requisito técnico para a realização da perícia. Mas ainda é possível se inferir que o perito em questão possui também inscrição no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Além do mais, ao se analisar a manifestação do Sr. Anderson, infere-se que ele faz parte de uma empresa "Central de Perícias", que, em análise superficial, demonstrou já ter alguma experiência em realizar perícias judiciais, possuindo um grupo técnico especializado que atua em diversas áreas.

Importante frisar-se que o Juízo Singular intimou um técnico engenheiro com inscrição no CREA, que declinou de sua nomeação por entender que a perícia a ser realizada deveria ser feita por um Avaliador Imobiliário, tendo em vista a peculiaridade do caso.

Dessa feita, entende-se que o caso em tela se trata de perícia complexa e singular, e que o referido perito é plenamente capaz de executá-la.

Portanto, a r. decisão recorrida deve ser mantida na íntegra, pois existe a presunção neste caso de que o corretor de imóveis tem o melhor conhecimento para avaliar o mercado imobiliário e seus desdobramentos ante novas construções realizadas no terreno.

Ainda, a elaboração de laudo pericial respondendo todos os quesitos suscitados se apresenta imprescindível ao deslinde do feito, razão pela qual um avaliador imobiliário, com expertise no assunto, poderá realizar.

Como já decidido em casos congêneres, e cediço na jurisprudência desta c. Corte de Justiça, o julgador, sozinho não detém capacidade suficiente para estipular o indenizatório, dependendo, portanto, do auxílio de especialistas para quantum determinar o valor de forma justa.

Nesse contexto, verifico que o acolhimento da pretensão recursal, a fim de acolher as alegações da parte agravante, exigiria a alteração



das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

Merece destaque, sobre o tema, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 09 de março de 2021.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

Diante desse cenário, especialmente da ausência de previsão legal expressa para definir competência específica e exclusiva para o exercício da atividade de avaliação do valor de imóveis e com base nos precedentes citados, compreende-se que o laudo e/ou parecer de avaliação imobiliária poderá ser elaborado por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), desde que o documento seja expedido conforme estipulado pela **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), exigência também expressamente consignada na aludida Resolução do COFECI.

Logo, não é vedada a elaboração de avaliação por corretores aqui inscritos para aferir o valor de mercado de bem imóvel. De modo que, com a devida vênia, a tese defendida pelo CREA/PR é manifestamente equivocada. Veja-se que **os precedentes antes mencionados avalizam e abonam essa contundente afirmação.**

Por conseguinte, o trabalho de avaliação para estabelecer o valor de mercado de imóveis, não equivale nem diz respeito à prestação de serviços próprios, exclusivos ou privativos da profissão de engenheiro ou arquiteto e sim **concorrente** com os Corretores de Imóveis.



CRECI 6ª REGIÃO · PR

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Procuradoria Jurídica

"A menor ação é melhor que a maior intenção"



Destarte, ao contrário do que incorretamente sustenta o CREA/PR, a contratação de Corretor de Imóveis para o mister em referência com a consequente elaboração de Parecer e/ou Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, tem amparo firme e irrefragável na Lei nº 6.530/78 e escora-se na jurisprudência já consolidada dos Tribunais do País, inclusive e notadamente do STJ.

Curitiba, 20 de julho de 2021.

Antônio Linares Filho
Procurador Jurídico
OAB/PR 15427

APROVO O PRESENTE PARECER NOS SEUS EXATOS TERMOS.
Dada supra.

LUIZ CELSO CASTEGNARO
Presidente do CRECI/PR