

WORKSHOP

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Um trabalho baseado em métodos técnicos e normativos, não uma opinião.



REALIZAÇÃO



**IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias de Engenharia

IBAPE é uma entidade sem fins lucrativos de direito de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.043.888/0001-00, sob o regime de direito brasileiro.



**ibape SP**  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

APOIO

**CONFEA**  **CREA-SP**

Conselho Nacional de Engenharia e Arquitetura

Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo



**IPEEA**  
Instituto Paulista de Engenharia e Perícias de Engenharia



**CAU/SP**  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo

## **PRESIDENTE DO CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA**

Eng. Civ. Joel Krüger

### **VICE-PRESIDENTE**

Eng. Civ. João Carlos Pimenta

### **DIRETORES**

Eng. Agr. Annibal Lacerda Margon

Eng. Mec. Carlos de Laet Simões Oliveira (Licenciado)

Eng. Agr. Luiz Antônio Corrêa Lucchesi

Eng. Mec. Michele Costa Ramos

Geól. Waldir Duarte Costa Filho (Licenciado)

### **COMPOSIÇÃO DO PLENÁRIO DO CONFEA - 2021 (CONSELHEIROS)**

Eng. Agr. Andréa Brondani da Rocha - Titular

Eng. Agr. Luiz Cláudio Ziulkoski - Suplente

Eng. Agr. Annibal Lacerda Margon - Titular

Eng. Agr. José Augusto de Toledo Filho - Suplente

Eng. Mec. Carlos de Laet Simões Oliveira - Titular (Licenciado)

Eng. Mec. Virginio Augusto do Nascimento - Suplente

Eng. Civ. Carlos Eduardo de Vilhena Paiva - Titular (Licenciado)

Eng. Civ. Carlos Eduardo de Souza - Suplente

Eng. Civ. Daltro de Deus Pereira - Titular

Eng. Civ. Nivaldo Sampaio Pedrosa - Suplente

Eng. Eletric. Eletrotéc. Daniel de Oliveira Sobrinho - Titular

Eng. Eletric. Manuel José Menezes Oliveira - Suplente

Eng. Agr. Daniel Roberto Galafassi - Titular

Eng. Agr. Márcia Helena Laino - Suplente

Eng. Eletric. Eletrôn. Genilson Pavão Almeida - Titular

Eng. Eletric. Francisco de Assis Peres Soares - Suplente

Eng. Civ. Gilson de Carvalho Queiroz Filho - Titular

Eng. Civ. Ivo Silva de Oliveira Júnior - Suplente

Eng. Civ. João Carlos Pimenta - Titular

Eng. Civ. Maurício Canovas Segura - Suplente

Eng. Eletric. Jorge Luiz Bitencourt da Rocha - Titular

Eng. Mec. Wilian Alves Barbosa - Suplente

Eng. Eletric. José Miguel de Melo Lima - Titular

Eng. Eletric. Alexandre Rocha Filgueiras - Suplente

Eng. Agr. Luiz Antônio Corrêa Lucchesi - Titular

Eng. Agr. Adriel Ferreira da Fonseca - Suplente

Eng. Mec. Michele Costa Ramos - Titular

Geól. Marjorie Csekö Nolasco - Suplente

Eng. Eletric. Modesto Ferreira dos Santos Filho - Titular

Eng. Eletric. Railton da Costa Salustio - Suplente

Eng. Minas Renan Guimarães de Azevedo - Titular

Eng. Minas Vicente de Paula Lucena de Oliveira - Suplente

Eng. Ftal. Ricardo Luiz Ludke - Titular

Eng. Pesca Alzira Miranda Oliveira - Suplente

Geól. Waldir Duarte Costa Filho - Titular (Licenciado)

Eng. Mec. Ernando Alves de Carvalho Filho - Suplente

### **COMISSÃO TEMÁTICA ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS (CTEAP) - 2020**

Cons. Fed. Eng. Agr. Annibal Lacerda Margon (coordenador)

Cons. Fed. Eng. Civ. João Carlos Pimenta (coordenador adjunto)

Eng. Civ. Wilson Lang

Eng. Civ. Karine de Santes Bastos Moreira

Eng. Civ. Clémenceau Chiabi Saliba Júnior

### **DIRETORIA IBAPE/SP**

Eng. Civ. Luiz Henrique Cappellano (Presidente)

Eng. Civ. Andrea Kluppel (Vice-Presidente)

Eng. Civ. Marcos Mansour

Eng. Civ. Paulo Palmieri Magri

Eng. Fabiana Albano

Eng. Civ. Luis Otávio Rosa

Eng. Civ. Caio Luiz Avancine

Eng. Civ. Antônio Guilherme

Eng. Civ. José Ricardo Pinto

## APRESENTAÇÃO

O aval de que a obra é bem construída e de que não acarretará prejuízos patrimoniais ou acidentes que ponham a vida de cidadãos em risco somente pode ser dado por um engenheiro. Gabaritado em métodos sólidos, ele elabora laudo técnico de avaliação com o rigor necessário para entregar aos interessados um trabalho diferencial e, acima de tudo, confiável. Por isso, é o profissional da Engenharia o indicado a emitir parecer para subsidiar compra e venda de imóveis entre particulares, empresas ou o poder público, além de ser qualificado para auxiliar em processos judiciais ou extrajudiciais, que envolvam análise de bens, de seus frutos ou direitos.



A exigência de um engenheiro com capacidade técnica confirmada e responsabilidade para coibir possíveis danos econômicos e sociais é determinante pelo fato de a avaliação de bens ser uma tarefa abrangente, compreendendo a vistoria *in loco*, sua completa caracterização, assim como a busca de todos os elementos técnicos e mercadológicos que possam afetar seu valor. A análise de imóveis urbanos, por exemplo, requer observar padrão construtivo, descrição dos materiais aplicados, estado de conservação, eventuais patologias, idade aparente e identificação do valor de mercado. No caso de imóveis rurais, conhecimento agrônomo é condição obrigatória.

Esta é a particularidade primordial da Engenharia de Avaliações e Perícias: análise fundamentada em conhecimento matemático e estatístico, respaldado em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e legislação do segmento. Outra garantia da avaliação de imóvel executada por engenheiro perito é a isenção de interesses na comercialização do patrimônio. Não se trata, portanto, de uma mera opinião de mercado com viés financeiro. Muito menos se configura como um parecer sem comprovação de valor e condição de auditabilidade. A propósito, é contra esse tipo de serviço inconsistente e sem fundamentação técnica e legal que o Confea tem atuado incessantemente, por meio de comissões, diálogo com instituições e posicionamento público.

A presente publicação reforça o combate do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia ao explícito perigo que uma avaliação de imóveis, executada por um profissional que não seja engenheiro, pode causar danos para as partes interessadas na negociação do imóvel e também para a sociedade em geral. Defendemos o trabalho alicerçado em metodologia precisa, segurança jurídica e parecer robusto, transparente e isento. Nossa defesa é, pois, pelo conhecimento técnico-científico consolidado do ramo da Engenharia de Avaliações e Perícias.

## PREFÁCIO

Esta publicação **Laudo de Avaliação: Um trabalho baseado em métodos técnicos e normativos, não uma opinião** tem por objetivo diferenciar o **Laudo de Avaliação** de uma opinião de valor, na medida em que constitui um trabalho subordinado ao rigor técnico-científico. Também tem por objetivo demonstrar sua importância para a sustentação de decisões e de negócios, praticados no universo judiciário ou corporativo, por empresas ou instituições públicas e privadas.



Para atingir esses objetivos, ela se divide em quatro capítulos.

No primeiro, aborda as necessidades dos clientes que demandam a avaliação de bens, sejam eles pessoas físicas, jurídicas, entes públicos ou privados. Discorre sobre requisitos de Governança, da garantia da segurança quanto ao valor do bem, não somente para as partes diretamente envolvidas em uma transação, mas também para aquelas que, muito embora não tenham poder ou influência, são afetadas.

Discorre também sobre a necessidade de qualificação e independência do profissional, que deve ter conhecimentos e competência para a determinação de diversos valores – conforme o caso: *valor de mercado, valor em risco, valor de liquidação forçada, valor econômico, valor indenizatório, etc.* – para os diversos tipos de bens, sejam eles costumeiramente encontrados no mercado ou não, como apartamentos, escritórios, shopping centers, hotéis, infraestruturas ou equipamentos urbanos, entre outros.

Ademais, relata que o profissional deve ter independência, o que significa que não pode ter interesses secundários vinculados ao trabalho, como, por exemplo, ser bonificado pelo sucesso ou pelo fracasso da transação do bem objeto da avaliação.

O segundo capítulo trata da Engenharia de Avaliações, sua evolução e a evolução do processo normativo, desde a década de 1950, como o Projeto de Norma Brasileira P-NB 74 até as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) da série 14.653. Cuida também de demonstrar os elementos e requisitos técnicos do **Laudo de Avaliação**, os quais são dispensados no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – (Ptam), que formaliza a opinião de valor.

Os dois últimos capítulos abordam as questões legais acerca da competência para a Avaliação de Bens, oferecem jurisprudência e apresentam as conclusões: da escora técnica para a sustentação de decisões e negócios; da essência do **Laudo de Avaliação** e sua distinção de uma opinião de valor; da habilitação e qualificação necessárias aos profissionais que elaboram os **Laudos de Avaliação**.

Esta obra muito contribui ao público técnico e também ao público leigo, ao apresentar e esclarecer sob prismas diferentes, de clientes e de produtores dos **Laudos de Avaliação**, sua composição e atributos.

Agradecemos aos colegas que, anonimamente, se dedicaram à sua produção e também às instituições que viabilizaram sua publicação.

|  |    |
|--|----|
| 1 O que se espera da Avaliação de Bens e de Imóveis..... | 7  |
| 1.1 Governança.....                                      | 7  |
| 1.1.1 Independência .....                                | 8  |
| 1.2 Diversidade de valores .....                         | 9  |
| 1.3 Diversidade de bens .....                            | 9  |
| 2 Engenharia de Avaliações.....                          | 10 |
| 2.1 A evolução da Engenharia de Avaliações .....         | 10 |
| 2.2 Laudo de Avaliação .....                             | 11 |
| 2.3 Laudo de Avaliação vs Ptam.....                      | 11 |
| 3 Questões Legais.....                                   | 15 |
| 4 Conclusões .....                                       | 17 |

### 1 O que se espera da Avaliação de Bens e de Imóveis

Uma abordagem plausível para se compreender a atividade técnica de Avaliação de Bens, no geral, e da Avaliação de Imóveis, em particular, parte da necessidade dos clientes que demandam esse produto ou serviço.

A Avaliação de Bens e a Avaliação de Imóveis têm, sob o ponto de vista panorâmico, a função de sustentar negócios, ou seja, transações entre os diversos agentes econômicos.

Seja uma avaliação realizada para subsidiar uma operação de venda e compra entre particulares ou entre empresas, seja para escorar demonstrações financeiras de uma empresa de capital aberto ou para auxiliar a um juízo arbitral ou ao próprio Poder Judiciário em uma demanda qualquer, em última análise, ela estará dando suporte técnico, direta ou indiretamente, a uma transação.

Esse suporte somente poderá ser considerado adequado quando atender plenamente aos requisitos de governança, apresentar o tipo de valor adequado à transação e a diversidade de bens que pode ser objeto de avaliação.

#### 1.1 Governança

A regra do ambiente de negócios exige amparo técnico fundamentado para suportar as decisões e afasta os valores balizados em opiniões.

Como exemplo, em uma compra de bens e/ou imóvel utilizando o crédito de uma instituição financeira. Esta irá se cercar de alguns cuidados para garantir a qualidade do crédito e a segurança da operação, o que envolve conhecer o bem e/ou imóvel e o seu *valor de mercado*.

Ela também se preocupará com garantias de que esse valor de aquisição é justo e não fraudulento, ou seja, de que o interessado não está simulando uma transação com valor superior ao real com o intuito de se favorecer indevidamente com a obtenção de recursos a juros baixos.

Quando nos deparamos com negócios que envolvem pessoas jurídicas, sejam entes públicos ou privados, tais exigências se mostram ainda maiores. Isso é absolutamente natural, visto que essas transações afetam não somente aqueles que participam da transação, como também outras partes interessadas, que muitas vezes não possuem poder de influência direto.

Dessa forma, nas transações que envolvem pessoas jurídicas, não basta a vontade dos participantes, mas é necessário garantir a lisura e o respeito aos interesses de terceiros, que muitas vezes não estão representados ou sequer identificados na transação.

Exemplificando, a aquisição de um ativo por uma empresa de capital aberto tem de ser feita por um valor tal que lhe dê retorno econômico. Se assim não for feito, os acionistas, que podem não ter participado diretamente ou autorizado a transação, podem ser prejudicados. Esse acionista pode ser, inclusive, uma pessoa física ou jurídica, domiciliada em qualquer parte do globo.

A indenização em uma desapropriação deve ser justa, ou seja, equivalente ao patrimônio retirado do particular. Diferente disso, perde o particular, caso ela seja menor que esse patrimônio que lhe foi retirado, ou, caso ela seja maior, perdem os contribuintes que, sem qualquer poder sobre o negócio, promovem o enriquecimento indevido desse particular em detrimento dos impostos pagos.

Assim como a avaliação de penhora de bens para fins de leilão, o valor do bem dado em garantia deve ser tecnicamente lastreado para que não prejudique as partes.

**Ademais na alienação de bens públicos, a sociedade não participa das aprovações e da definição do valor, mas não pode ser prejudicada por vendas malsucedidas ou realizadas por valores vis, embasadas em opiniões e em elementos subjetivos.**

Portanto, se infere que a Avaliação de Bens e a Avaliação de Imóveis servem para sustentar negócios e agregar valor à cadeia produtiva na medida em que colabora com os mecanismos e sistemas de governança das organizações, públicas ou privadas, que demandam esse serviço de tamanha importância.

Não se trata de mera exigência formal imposta por um burocrata e sim uma necessidade técnica que formata uma resposta robusta ao valor do bem e/ou imóvel envolvido no negócio!

### 1.1.1 Independência

O profissional de avaliações deve também, para atender aos requisitos de governança, ser independente e isento. Isso significa que ele deve ter um único interesse, qual seja, encontrar o correto valor do bem.

Ele não pode ter qualquer interesse secundário na transação, como, por exemplo, ser beneficiado caso o valor seja mais alto ou mais baixo que o correto, ou ser bonificado pelo sucesso ou pelo fracasso da transação à qual está dando suporte.

Eventual interesse secundário caracterizaria conflito de interesses, o que infecta a avaliação realizada.

## 1.2 Diversidade de valores

A sustentação das transações pode exigir o cálculo de diferentes valores para um mesmo bem.

Com efeito, o *valor de mercado* é um dos valores possíveis, mas não é o único e sequer é indicado para o indistinto suporte de todas as transações possíveis entre os agentes econômicos.

Por exemplo: a contratação de um seguro de incêndio exige o conhecimento do *valor em risco* em nada parecido com o *valor de mercado*; as desapropriações demandam o cálculo do *valor indenizatório*, que, dependendo do caso, pode ou não ser igual ao valor de mercado; os leilões envolvem o conhecimento do *valor de liquidação forçada*, além do *valor de mercado*.

O profissional de avaliação somente poderá dar o adequado suporte aos agentes econômicos caso tenha consciência dessa amplitude de possibilidades, reconheça a necessidade específica da transação a ser suportada e disponha de conhecimento técnico-científico, bem como ferramentas e mecanismos para atendê-la.

## 1.3 Diversidade de bens

O profissional de avaliações pode ser demandado para calcular o valor de bens dos mais diversos tipos, sejam eles corriqueiramente encontrados no mercado ou não.

Exemplificando somente no universo dos bens imóveis, pode ser demandado a avaliar terrenos, apartamentos ou residências horizontais, mas pode também ser demandado ao cálculo de valores de bens atípicos, tais como infraestruturas urbanas (redes de água ou de esgoto, estações de tratamento de água, subestações de energia, redes de transmissão elétrica, etc.) ou equipamentos urbanos (creches, escolas, museus, teatros, etc.). A avaliação pode também ter como finalidade a determinação do valor de mercado de aluguel de imóveis.

Também são avaliados Shopping Centers, Hotéis e diversas tipologias de empreendimentos imobiliários e bases imobiliárias, além de indústrias, agroindústrias, propriedades rurais, culturas e ativos biológicos.

Por conseguinte, esse profissional deve contar com repertório técnico-científico capaz de satisfazer a essa pluralidade de situações, sob pena de não suportar, com a devida robustez, a transação que será realizada pelos agentes econômicos demandantes.

## 2 Engenharia de Avaliações

A Engenharia de Avaliações tem por objetivo satisfazer a todas essas necessidades indicadas no item precedente e compreende o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados na avaliação de bens.

Essa especialidade nasceu e se desenvolveu na engenharia e na arquitetura, não por acaso, visto que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística e engenharia econômica, dado que a avaliação de bens é realizada pelos seguintes métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo e Método da Renda.

### 2.1 A Evolução da Engenharia de Avaliações

O processo normativo na área de avaliações teve início em meados da década de 1950, com a participação ativa do Ibape, no mesmo período em que foi publicado o P-NB 74 Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos. Desde então, esse trabalho vem sendo aprimorado por engenheiros e arquitetos que desde 1998 iniciaram a produção da norma ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens. Trata-se de um trabalho expressivo que nos últimos 21 anos revolucionou a Engenharia de Avaliações e elevou, em muito, a qualidade dos trabalhos avaliatórios no Brasil.

A Norma Brasileira de Avaliações de Bens, que estabelece os padrões normativos para Avaliação de Bens, é resultado do esforço de um sem número de agentes intervenientes, entidades profissionais, bancos, sindicatos, conselhos de profissões regulamentadas, profissionais liberais e professores que trabalharam de forma honorífica para consensuar e consolidar a regulamentação técnica de procedimentos para a realização de Avaliação de Bens. Participaram desse processo de revisão importantes *players* do mercado de avaliações, tais como Caixa Econômica, Banco do Brasil, Banco do Nordeste, Finep, BNDES, Petrobras, Dnit, além de engenheiros da Receita Federal, Sabesp, peritos e assistentes técnicos. Todos esses especialistas trabalharam traduzindo o estado da arte nessa matéria: a norma ABNT NBR 14653, que é reconhecida internacionalmente por sua excelência e referência em Avaliação de Bens.

Esse amplo escopo de conhecimentos é pré-requisito da norma que se presta a avaliar bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, é pautado em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão, e auditável, e apresenta todos os elementos que definiram o valor.

Após exaustivos anos de trabalho, a Norma adquiriu um robusto conteúdo conceitual, alinhado com os conceitos das normas internacionais de avaliações (IVS), cujos conceitos e orientações são exigidos em todas as demonstrações financeiras no Brasil e no mundo.

As normas brasileiras afastam das avaliações os critérios subjetivos e opinativos, e primam por conceitos e ferramentas técnico-científicas que **demonstram e comprovam** a formação de valor.

Toda essa evolução e o atual estado da arte trazem pré-requisitos para o Laudo de Avaliações, tais como:

- Os métodos e critérios avaliatórios vigentes exigem profissionais gabaritados e treinados, pois passam pelo conhecimento de orçamento de construção, regressões lineares, processos estatísticos, relações matemáticas e conceitos de Engenharia Econômica;
- A vistoria técnica que retrata o padrão do imóvel, condições de habitabilidade e eventuais inconformidades edilícias;
- Nos laudos de avaliações para financiamentos bancários, exige-se informar as condições de habitabilidade dos imóveis e o levantamento de indícios de contaminações (informes padronizados desenvolvidos pelo Ibape e Febraban), por adesão a protocolos ambientais e que exigem a compreensão dos parâmetros técnicos da matéria;
- As avaliações devem estar amparadas em critérios de fundamentação e precisão, os laudos são auditáveis e todos os cálculos devem estar explicitados;
- A avaliação deve ser isenta e realizada por um profissional independente, que não tenha interesses na comercialização do bem.

### 2.2 Laudo de Avaliação

Laudo Técnico de Avaliação é o documento elaborado por um profissional de avaliação onde, após a adequada análise e individualização do objeto da avaliação, dos fatores valorizantes ou desvalorizantes e das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel, se busca definir o seu valor de mercado que, conceitualmente, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 2.3 Laudo de Avaliação versus Ptam

Recentemente tem-se observado profissionais sem os conhecimentos necessários para emitir laudos, baseando-se em conceitos opinativos, denominando-os de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Ptam.

O Ibape-SP, em parceria com o Ipeea, elaborou o presente informativo denominado "Laudo de Avaliação - Um trabalho baseado em métodos técnicos e normativos, não uma opinião" cujos objetivos básicos são:

- i) informar a sociedade sobre os conhecimentos necessários para realizar uma avaliação;
- ii) esclarecer o que é um Laudo Técnico e do que se trata uma opinião.

Enquanto a NBR 14.653 se presta a estimar valores de bens, entre eles o mais utilizado nos Laudos de Avaliação é o **valor de mercado**, principalmente quando se avalia imóveis, onde a parte 2 desta norma – se presta a avaliação de imóveis urbanos, com grande destaque para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, cuja aplicação é a determinação do valor de mercado, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (Ptam), fruto da resolução Cofeci, por sua vez, se presta a formalizar a opinião técnica, mas em nenhuma hipótese pode se configurar em um laudo técnico, pois carece de pré-requisitos técnicos.

Essa diferença de procedimentos foi sintetizada no voto no Tribunal de Justiça do Poder Judiciário de São Paulo, do Relator Silveira Paulilo, cujo excerto reproduzimos, que dissecou a ação movida pelo Confea e Ibape que pretendia anular a resolução Cofeci, traz um bom entendimento sobre o teor do presente manual, a saber:

*“Mas a discussão está longe do fim. A coisa julgada ocorreu interpartes, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal: isso vale dizer que o Confea e o Ibape não podem mais questionar a Validade da Resolução, citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitado julgador, **ousa-se discordar dele porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma lei federal. (destaque nosso)***

*Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo”.*

Diversas decisões, reportadas ao fim deste documento, trazem essa questão para a realidade dos fatos, não se pode comparar um Laudo técnico com uma mera opinião, esse é o eixo central da discussão.

Nos Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas (Ptam), não são previstos níveis de fundamentação e a demonstração dos critérios e cálculos, são exigidas apenas informações que não abordam a demonstração da apuração de valores, claramente demonstrados nas exigibilidades, a seguir discriminadas:

| <h3>Exigibilidade do Ptam</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>I) Identificação do solicitante;</li> <li>II) Objetivo do parecer técnico;</li> <li>III) Identificação e caracterização do imóvel;</li> <li>IV) Valor resultante e sua data de referência;</li> <li>V) Identificação, breve currículo e assinatura.</li> </ul> | <h3>Exigibilidade do Laudo de Avaliação segundo a ABNT</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) identificação do solicitante;</li> <li>b) finalidade da avaliação, quando informada pelo solicitante;</li> <li>c) objetivo da avaliação;</li> <li>d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;</li> <li>e) identificação e caracterização do imóvel avaliado;</li> <li>f) diagnóstico do mercado;</li> <li>g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);</li> <li>h) especificação da avaliação;</li> <li>i) planilha dos dados utilizados;</li> <li>j) descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais;</li> <li>k) tratamento dos dados e identificação do resultado – explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbitrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado;</li> <li>l) resultado da avaliação e sua data de referência;</li> <li>m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.</li> </ul> |
|--|--|
|--|--|

São atividades incomparáveis e produtos distintos. A seguir, apresentamos os requisitos exigidos na elaboração de Laudo de Avaliação comparados àqueles necessários no Ptam:

| Requisitos   | Laudo de Avaliação | Ptam       |
|--|--------------------|------------|
| Governança – escorada em procedimentos técnicos  | Atende             | Não atende |
| Governança – independência do profissional de avaliações                                     | Atende             | Não atende |
| Diversidade de valores – atende aos diversos tipos de valores necessários                    | Atende             | Não atende |
| Diversidade de valores – contempla os diversos tipos de bens imóveis que podem ser avaliados | Atende             | Não atende |
| Auditabilidade   | Atende             | Não atende |
| Suporte para os valores encontrados no laudo   | Técnico            | Opinativo  |

### 3 Questões Legais

A Lei Federal n. 5194/66, no seu art. 27, alínea f, concede ao Confea baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da referida Lei. Dessa legislação resulta a Resolução N. 345/1990 que atribui competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias. O art. 13 da mesma Lei prevê que não possuem valor jurídico os laudos e demais trabalhos, quer públicos e/ou privados, quando não realizados por profissionais registrados no Crea. No mesmo sentido, o CAU apresenta na Resolução N. 51, art. 2, item d, a atribuição ao arquiteto para “inventário, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo e parecer técnico, auditoria e arbitragem em obra ou serviço técnico referente à preservação do patrimônio histórico, cultural e artístico”. O Código de Defesa do Consumidor reconheceu a necessidade dos serviços de avaliação e perícias atenderem às Normas da ABNT, reconhecendo como uma proteção do consumidor, proporcionando qualidade e orientação aos serviços.

Reza o CPC: “Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.”

*§1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.*

*§2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.*

Já o Art. 473 do mesmo CPC exige a escora técnica identificada em um Laudo Técnico de Avaliação, mas inexistente no Ptam:

“Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

*II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;*

*III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;”*

A seguir, relacionamos ações julgadas nos tribunais estaduais e federais sobre a impropriedade técnica na aplicação do Ptam na Avaliação de Bens e/ou Imóveis:

## 1. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. Indenização mantida conforme laudo subscrito pelo perito judicial. Ausência de elementos aptos a alterar as assertivas do “Expert” oficial. CORRETOR DE IMÓVEIS que não tem formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço, nos termos do artigo 7º, “c”, da Lei nº 5.194/66. Precedentes deste C. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. TJSP – APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000882-05.2015.8.26.0103 – Rel. OSVALDO DE OLIVEIRA – **28/11/2018**;

## 2. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA. CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO POR ENGENHEIRO. DETERMINAÇÃO IMPOSTA PELO ARTIGO 12 DA LEI 8.629/93. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. STJ – AGRAVO N. 1.334.673 – ES (2010/0140240-6) – RELATOR: MINISTRO MAURO CAMPBELL/MARQUES – DJe: **06/10/2010**; Do voto: “Conforme se observa, a prova pericial é uma prova que demanda especial conhecimento técnico. Na perícia, há declaração de ciência na medida em que o perito relata no seu laudo as percepções colhidas.” (Curso de Direito Processual Civil, Luiz Fux, p. 729);

## 3. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. INDENIZAÇÃO. ACESSÕES. AVALIAÇÃO. PERITO CORRETOR. INAPTIDÃO TÉCNICA. SENTENÇA. BASEADA EM LAUDO IMPRÓPRIO. CASSAÇÃO. PREJUDICIALIDADE DOS DEMAIS PEDIDOS. (...) Determino a realização de nova perícia, por engenheiro civil inscrito no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos (Cptec), mantido pela Corregedoria de Justiça deste Tribunal, nos termos da Resolução n. 233, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). TJDF – APC 201 403 1030 9938 DF 0030622.96.2014.8.07.0003 – Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO – Acórdão n.: 1036883 – 3 de agosto de 2017 – pub. **9/8/2017**;

## 4. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIBERAÇÃO DE VALORES. IMPUGNAÇÃO RECEBIDA NO EFEITO SUSPENSIVO. RECURSOS ESPECIAIS AINDA NÃO JULGADOS NO STJ. CAUÇÃO OFERECIDA PELO CREDOR. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL POR CORRETORES DE IMÓVEIS. INCABIMENTO. ATRIBUIÇÃO LEGAL DOS ENGENHEIROS. INVALIDADE DA AVALIAÇÃO. (...) É inválida a avaliação do imóvel através de corretor de imóvel, porque esta atribuição pertencente aos engenheiros, conforme Lei n. 5.194/66 (art. 7.º letra c). (TJ-RS – Agravo de Instrumento n. 70058717851, Relator: Lúcia de Castro Boller, Data do Julgamento: 10/09/2014, Décima Terceira Câmara Cível, Data da Publicação: Diário da Justiça do dia **12/09/2014**).

## 4 Conclusões

Diante da exposição de motivos elencados neste documento de atribuição do profissional de avaliação, podemos concluir que:

- O ambiente de negócios exige escora técnica robusta para suportar decisões, não admitindo valores balizados em opiniões;
- O profissional de avaliação (engenheiros e arquitetos) deve ser independente e somente poderá dar o adequado suporte aos negócios caso tenha consciência da amplitude de possibilidades, reconheça a necessidade específica da transação a ser suportada e disponha de conhecimento técnico-científico, bem como ferramentas e mecanismos para atendê-la, sob os auspícios da isenção;
- A Engenharia de Avaliação compreende o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados na avaliação de bens;
- O Laudo Técnico de Avaliação é o documento elaborado por um profissional de avaliação (engenheiros e arquitetos) que, após a adequada análise e individualização do objeto de avaliação, busca definir o seu valor de mercado que, conceitualmente, é a quantia mais provável pela qual se negociaria um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (Ptam), elaborado por um corretor de imóveis, se presta única e exclusivamente a formalizar uma “opinião de mercado”, mas em nenhuma hipótese pode se configurar em um laudo técnico, pois carece de pré-requisitos técnico-científicos;
- Os tribunais nas esferas estaduais e federal preferiram decisões em que não se deve comparar um Laudo Técnico, elaborado por profissional de avaliação, com uma mera “opinião de mercado” emitida por um corretor de imóveis.

Por fim, ressaltamos que o eixo central desta discussão – Laudo Técnico versus Ptam – está fincado no conhecimento técnico-científico que sustenta a avaliação de bens e/ou imóveis, que terão seus valores perquiridos e verificados metodologicamente a exaustão pelos engenheiros e arquitetos, que compõem o corpo de profissionais de avaliações, sob os auspícios da independência e isenção!



## REALIZAÇÃO



**IBAPE NACIONAL**  
**Instituto Brasileiro**  
de Avaliações e Perícias de Engenharia



IFBBO e IFRM Union Parametrica de Associações de Avaliação  
IPEC International Valuation Standards Committee

## APOIO

