

NOTA TÉCNICA

Competências Legal e Técnica de Engenheiros e Arquitetos na Avaliação de Imóveis

1. Objetivo

Esta Nota Técnica tem como finalidade **fundamentar e esclarecer** os motivos legais, normativos e técnicos pelos quais **somente engenheiros e arquitetos** legalmente habilitados são os profissionais autorizados a realizar **avaliações técnicas de bens imóveis**.

A análise fundamenta-se na legislação federal, nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nas diretrizes dos conselhos profissionais CONFEA/CREA e CAU/BR, bem como nas publicações técnicas de entidades de classe reconhecidas, como o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por exemplo.

2. Natureza Técnica das Avaliações de Imóveis

A **avaliação de imóveis** não se caracteriza como mera opinião ou estimativa empírica, mas sim como uma **atividade técnico-científica**, que envolve aplicação de metodologias normatizadas, interpretação de dados mercadológicos, análise física e jurídica dos bens, inferências estatísticas e conhecimento das condições construtivas e urbanísticas.

Conforme destaca a **Cartilha do IBAPE Nacional – Laudo de Avaliação: Um Trabalho Baseado em Métodos Técnicos e Normativos**:

“Laudo de avaliação é resultado de um processo lógico e técnico, baseado em normas brasileiras e internacionais, que exige conhecimento específico e formação acadêmica compatível.”

3. Fundamentação Legal e Normativa

3.1 Leis e Resoluções Federais

- **Lei Federal nº 5.194/1966 – Art. 1º e Art. 7º**

Regulamenta o exercício das profissões de engenheiro e engenheiro-agrônomo, estabelecendo que atividades como avaliações, perícias, vistorias e arbitramentos são de competência exclusiva desses profissionais.

- **Lei Federal nº 12.378/2010 – Art. 2º**

Regulamenta o exercício das profissões dos arquitetos e estabelecendo que atividades como

avaliações, monitoramentos, laudo, auditoria e arbitragem são de competência exclusiva desses profissionais.

- **Resolução CONFEA nº 345/1990**

Atribui em seu Art. 2º competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias, devendo ser realizada por profissionais legalmente habilitado 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 destas profissões.

- **Resolução CAU/BR nº 51/2013 – Art. 3º**

Estabelece que os arquitetos e urbanistas têm competência para elaborar **avaliações técnicas de bens imóveis** relacionados ao ambiente construído, em consonância com sua formação profissional.

3.2 Normas Técnicas da ABNT

A **ABNT NBR 14.653** (Partes 1 a 4), norma técnica de referência nacional, estabelece os **procedimentos e métodos científicos para a avaliação de bens imóveis**. A aplicação correta desses métodos exige domínio sobre:

- Estatística aplicada (como regressão linear, regressão espacial, e amostragem);
- Engenharia econômica (como cálculo de depreciação e valor presente);
- Legislação urbanística;
- Condições construtivas e técnicas de edificação.

Tais competências são abordadas de maneira **exclusiva e aprofundada nos cursos de Engenharia e Arquitetura**, e são **inexistentes em formações de quaisquer outras áreas**, como corretores de imóveis, despachantes, economistas ou advogados.

4. Questões Legais

4.1 Quanto ao Exercício Ilegal da Profissão

A atuação de outros profissionais não habilitados no exercício de atividades técnicas como avaliação de bens, configura:

- **Exercício ilegal da profissão** (Art. 282 do Código Penal);
- **Atuação fora dos limites legais da profissão regulamentada pela Lei nº 6.530/1978**, que define as atribuições do corretor apenas como mediador na intermediação da compra, venda e locação de imóveis.

A jurisprudência nacional também é clara ao **invalidar laudos de avaliação emitidos por não habilitados**, quando utilizados em processos judiciais, administrativos ou de garantia de crédito, por ausência de conhecimento técnico-científico normatizado.

4.2 Sobre o Código de Processo Civil (CPC)

O Art. 156 CPC versa que 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.”

Ainda no CPC, 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;”

5. Requisitos Técnicos para Elaboração de Laudos de Avaliação

Conforme dispõe a **ABNT NBR 14.653-1:2019**, para elaboração de um laudo de avaliação, são exigidos os seguintes itens:

(1) identificação do solicitante do trabalho; (2) objetivo da avaliação; (3) finalidade da avaliação; (4) identificação e caracterização do bem avaliando; (5) documentação utilizada para a avaliação; (6) pressupostos e condições limitantes da avaliação; (7) dados e informações efetivamente utilizados; (8) memória de cálculo; (9) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha; (10) especificação da avaliação; (11) resultado da avaliação e sua data de referência; (12) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação; (13) local e data da elaboração do laudo; (14) outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma. ABNT NBR 14653-3.

Se faz necessário ainda, a presença de conteúdos técnicos específicos, tais como:

- Análise de mercado (coleta e tratamento de dados);
- Aplicação de inferência estatística (modelo comparativo direto e inferencial);
- Utilização de fatores de homogeneização, **desde que sejam atendidas as premissas normativas**;
- Conhecimento sobre normas urbanísticas, edificações e patologias construtivas.

Adicionalmente, o profissional deve apresentar **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)** ou **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, instrumento de rastreabilidade, controle e segurança técnica da atividade.

Dessa forma, se verifica que um laudo de avaliação elaborado pelo profissional da Engenharia e Arquitetura possui todos os itens exigidos no Art. 473 do CPC.

6. Jurisprudência e Doutrina Aplicável

1. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

1.1 - 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;

TJSP, Apelação Cível nº 0003253-32.2011.8.26.0439

1.2 - “A perícia judicial envolvendo avaliação de imóvel rural deve ser realizada por profissional habilitado em engenharia agrônômica, e não por corretor de imóveis, por demandar conhecimento técnico específico.”

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 Regional Federal da 1ª Região,

Processo nº 0033161-87.2013.4.01.3400 (DF) “A avaliação técnica de imóveis com base em normas técnicas da ABNT é atribuição de engenheiro ou arquiteto habilitado, não sendo exclusividade do corretor de imóveis.” (TRF1, 6ª Turma, Rel. Des. Federal Daniel Paes Ribeiro, j. 17/02/2015)

No que tange o Direito Imobiliário, nos termos da **Prova Pericial**, os tribunais vêm consolidando o entendimento de que laudos periciais ou avaliações patrimoniais **somente são válidos se elaborados por profissionais com atribuição legal conferida por seu conselho de classe**. A jurisprudência considera nulos os documentos emitidos sem respaldo técnico-formal, especialmente quando utilizados como prova judicial ou base para tomada de decisão administrativa.

7. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que:

- A **avaliação de imóveis é uma atividade técnico-científica e normativa**, exigindo aplicação de metodologias reconhecidas pelas normas da ABNT e domínio de disciplinas exclusivas da Engenharia e da Arquitetura;
- Apenas **engenheiros e arquitetos legalmente habilitados** possuem atribuição legal e competência técnica para emitir laudos de avaliação de imóveis;
- A atuação de outros profissionais nessa seara, além de tecnicamente insatisfatória, é ilegal e pode acarretar **nulidade de documentos, responsabilização cível, administrativa e penal**.

8. Referências Bibliográficas e Técnicas

- Resolução nº 345/1990 do CONFEA
- Resolução nº 51/2013 do CAU/BR
- Lei Federal nº 5.194/1966
- ABNT NBR 14.653-1 a 4 – Avaliação de Bens
- ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia
- *Cartilha Laudo de Avaliação – Um Trabalho Baseado em Métodos Técnicos e Normativos*, 2021, IBAPE Nacional
- Perícias Judiciais de Engenharia e Arquitetura – IBAPE-SP (2022)
- Prova Pericial no Direito Imobiliário – Fernandes Freire Advogados.
- Código Penal Brasileiro – Art. 282.

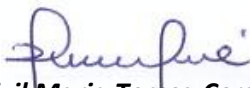
Atenciosamente,



Eng.º Civil Danilo Fernandes Ribeiro
Vice-Presidente Administrativo do IBAPE-BA



Eng.º Civil Wagner José Lins de Santana
Vice-Presidente Institucional do IBAPE-BA



Eng.ª Civil Maria Teresa Cerqueira
Presidente do IBAPE-BA