

RESOLUÇÃO-COFECI N°957/2006

D.O.U nº 100, de 26.05.06, pág. 135, Sessão 1
Dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária 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 6.530/78, 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 obriga o fornecedor de serviços a seguir 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 especialização em 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 adotada pelo Egrégio Plenário, na Sessão realizada nos dias 14 e 15 de março de 2006;

R E S O L V E :

DA COMPETÊNCIA

Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.

Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 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 comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários 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.

Parágrafo Único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.

DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Art. 3º – O parecer técnico de avaliação mercadológica deverá conter, sob pena de nulidade, 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;
- VII) selo certificador fornecido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

§ 1º – São requisitos para caracterização do imóvel:

- a) identificação de seu proprietário;
- b) número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- c) endereço completo ou descrição detalhada de sua localização.

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

- a) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- b) descrição individualizada das benfeitorias, se houver;
- c) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- d) aproveitamento econômico do imóvel;
- e) data da vistoria.

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

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

DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Art. 4º - Compete ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis organizar, gerir, manter e compartilhar com os Conselhos Regionais o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, bem como expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para Corretores de Imóveis nele inscritos.

Art. 5º - Para inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Art. 6º - Para cada um dos serviços abaixo relacionados será recolhida,

através do sistema bancário em conta corrente do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício:

- I) inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- II) registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

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 de 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 COFECI, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

DO SELO CERTIFICADOR

Art. 8º – É requisito essencial para validade do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica a afixação, no documento, de selo certificador fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição.

Parágrafo Único – O selo certificador terá numeração individual e seqüenciada, 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 Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica em documento eletrônico ou de papel fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.

§ 1º – O Conselho Regional deverá arquivar 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 – São responsabilidades do Avaliador:

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 – A transgressão a quaisquer dos dispositivos desta Resolução, especialmente no que respeitar ao comportamento ético do Avaliador, será considerada infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

Art. 15 - Esta Resolução entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Brasília (DF), 22 de maio de 2006

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

CURT ANTÔNIO BEIMS
Diretor Secretário