



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

Rio Branco-AC, 16 a 18 de abril de 2018

PROPOSTA Nº 008/2018 - CCEEC

Assunto	CNAE	
Proponente	CCEEC	Crea-PR
Destinatário	Confea	
Item Plano de Ação	EXTRA PAUTA	

Os Coordenadores e Representantes de Plenário da Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia Civil - CCEEC dos Creas reunidos no período de 16 a 18 de abril de 2018, aprovam proposta de seguinte teor:

a) Situação Existente:

A CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, é uma forma de padronizar, em todo o território nacional, os códigos de atividades econômicas e os critérios de enquadramento usados pelos mais diversos órgãos da administração tributária do Brasil.

É aplicada a todos os agentes econômicos que se engajam na produção de bens e serviços. Isso inclui empresas e organismos públicos ou privados, estabelecimentos agrícolas, instituições sem fins lucrativos e até mesmo agentes autônomos (pessoa física).

Ocorre que as atividades relacionadas a avaliações e perícias, especialmente na área de construção civil encontra-se disposta na Divisão e Classe relacionada à atividades imobiliárias, estando assim erroneamente classificada.

b) Propositura:

Proposta ao Confea de realização de gestão junto ao IBGE com o objetivo de incluir a atividade de avaliações e perícias no CNAE de engenharia e construções.

c) Justificativa:

O exercício da atividade de avaliação de imóveis exige uma formação técnica que é incompatível com aquela que dispõe o corretor de imóveis.

A Lei nº 6.530/78, em seu artigo 3º, dispõe que: "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária". E conclui, em seguida: Parece-nos lógico que dentro da competência para "opinar quanto à comercialização imobiliária" se insere a de avaliar o valor do imóvel, o que faz do corretor profissional competente para o ato.

Nessa conclusão há um grande equívoco de competência profissional. É certo que os corretores estão na linha de frente do mercado de transações e de locações e, por força da habitualidade, estão familiarizados aos preços praticados e mesmo com o rol de informações históricas e perspectivas diretas nas suas áreas de atuação.

Associado à habitualidade, há a natural intuição que o leva à escolha dessa atividade para o exercício profissional. Mas não saberá distinguir, além de uma apreciação



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

Rio Branco-AC, 16 a 18 de abril de 2018

leiga, tecnicamente irresponsável, características intrínsecas do bem a transacionar, quanto às técnicas construtivas e até aspectos patológicos de uma edificação, sua interação com o solo e respectivo grau de compromisso ao uso que possam ser aferidas para emprestar ou reduzir valor a um bem.

Ademais, insere-se uma forte questão ética: a sua conduta de conciliar interesses, que resultam no próprio ganho (comissões recebidas), o faz parte interessada no processo transacional. O projeto constitui-se em uma reivindicação amoral.

O valor 'mercadológico' de um imóvel apresenta componentes que devem e podem ser identificados não somente para o discernimento das partes transacionais, mas, principalmente, para conduzir uma decisão judiciosa.

Neste campo, de fato, os corretores não estão capacitados. Estes poderão até dizer que preços estão sendo praticados, mas não saberão o "porque", o "como" e em quais limites seriam tolerados, considerando a generalidade e a especificidade de cada bem em exame.

Esta capacitação profissional somente é encontrada nos profissionais graduados em engenharia e agronomia, que têm em sua formação e visão conhecimentos pertinentes a precificação de materiais e das habitações, ao estágio tecnológico das construções, aos custos, à formação antropológica de aglomerados urbanos e de atividades produtivas rurais ou industriais, não sendo argumento para alegação de "não estar explícito na Lei".

O questionamento a respeito da competência tendo em vista especialmente o disposto no art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194/66, que dispõe serem atividades e atribuições de engenheiros, arquitetos e agrônomos: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica", serve tão somente como um pretexto para incutir dúvidas onde elas inexistem, alegando-se: "as dúvidas acerca da matéria geram insegurança jurídica, tanto para os consumidores quanto para os trabalhadores do setor - corretores, engenheiros e arquitetos". Isto, para consumidores, engenheiros, arquitetos e agrônomos, é inverídico.

De fato, com base no disposto na Lei 5.194, defende-se a tese de que a competência para a avaliação do valor do imóvel é atribuição de engenheiros, arquitetos e agrônomos, e não dos corretores de imóveis.

Raciocínio análogo é aplicável também para outras categorias de bens como máquinas, instalações e equipamentos elétricos e mecânicos cujas avaliações de mercado demandam formação, habilitação e capacitação nas áreas das engenharias elétrica e mecânica.

Conforme já está demonstrado pela legislação disponível, não há respaldo ao argumento para alegação de "não estar explícito na Lei". Reitera-se, como elencado a seguir: a) A legislação brasileira (Código de Defesa do Consumidor) impõe aos fornecedores de produtos e prestadores de serviços técnicos o respeito às normas técnicas oficiais. b) No caso das avaliações a norma a ser respeitada é a NBR 14.653 Avaliações de Bens, cuja parte 2 - NBR 14.653-2 - é dedicada a "Imóveis Urbanos" e a parte 3 - NBR 14.653-3 - é dedicada a "Imóveis Rurais". c) A definição de avaliação contida na parte 1 - Procedimentos Gerais



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

Rio Branco-AC, 16 a 18 de abril de 2018

é:"Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, e ou determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data."Entende-se por engenheiro de avaliações ao profissional do sistema CONFEA/CREA - engenheiro e agrônomo.d) O mesmo documento define o profissional capacitado a realizar avaliações como:"Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no CREA."e) São diversas as razões que levaram o texto a contemplar tais definições. Entre outros, destacam-se aspectos específicos contidos nos requisitos e nas diversas metodologias normalizadas.f) Visando dar maior objetividade a este documento serão a seguir abordados os principais aspectos prescritos na NBR 14.653-2 Imóveis Urbanos:f.1) Vistoria: Mencionado anteriormente, porém neste tópico a norma impõe ao profissional que sejam observados os requisitos sinteticamente expostos abaixo e que estão diretamente relacionados à formação em engenharia ou arquitetura:Análise e descrição das características urbanísticas da região;Análise e descrição de aspectos físicos tais como: relevo; natureza predominante do solo e condições ambientais;Identificação das restrições de uso e ocupação: Os elementos técnicos que dão suporte à legislação que regra o aproveitamento de um terreno ou de uma gleba, e a respectiva aplicação, somente podem ser corretamente considerados por profissionais de engenharia e arquitetura. Essa condição é fundamental, pois em diversos métodos previstos há necessidade de analisar e considerar o potencial construtivo que tem relação direta com o valor.Caracterização das edificações e benfeitorias: Devem ser considerados aspectos construtivos qualitativos; quantitativos e tecnológicos, em confrontação com a documentação existente. Um leigo em matéria de engenharia e arquitetura não tem condições técnicas de fazer tal aferição. Além disso, há que haver uma especial atenção no que diz respeito ao padrão construtivo; idade; estado de conservação; existência de patologias e aspectos funcionais, que são características que têm relação direta com o valor.

d) Fundamentação Legal:

Considerando a Lei n. 5.194/66, que dispõe:"Art. 1º - As profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:a) aproveitamento e utilização de recursos naturais;b) meios de locomoção e comunicações;c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;d) instalações e meios de acesso a costas, cursos, e massas de água e extensões terrestres;e) desenvolvimento industrial e agropecuário.(...)Art. 6º - Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo:a) a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, reservados aos profissionais de que trata esta Lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;b) o profissional que se incumbir de atividades estranhas às atribuições discriminadas em seu registro;c) o profissional que emprestar seu nome a pessoas, firmas, organizações ou empresas executoras de obras e serviços sem sua real participação nos trabalhos delas;d) o profissional que, suspenso de seu exercício, continue em atividade;e) a firma, organização ou sociedade que, na qualidade de



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

Rio Branco-AC, 16 a 18 de abril de 2018

pessoa jurídica, exercer atribuições reservadas aos profissionais da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia, com infringência do disposto no parágrafo único do Art. 8º desta Lei. 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 e 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, pesquisa, 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 agrônomos 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. Art. 14 - Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no Art. 56. Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei. (...) Art. 46 - São atribuições das Câmaras Especializadas: a) julgar os casos de infração da presente Lei, no âmbito de sua competência profissional específica; b) julgar as infrações do Código de Ética; c) aplicar as penalidades e multas previstas; d) apreciar e julgar os pedidos de registro de profissionais, das firmas, das entidades de direito público, das entidades de classe e das escolas ou faculdades na Região; e) elaborar as normas para a fiscalização das respectivas especializações profissionais; f) opinar sobre os assuntos de interesse comum de duas ou mais especializações profissionais, encaminhando-os ao Conselho Regional. Art. 55 - Os profissionais habilitados na forma estabelecida nesta Lei só poderão exercer a profissão após o registro no Conselho Regional sob cuja jurisdição se achar o local de sua atividade. (...) Art. 58 - Se o profissional, firma ou organização, registrado em qualquer Conselho Regional, exercer atividade em outra Região, ficará obrigado a visar, nela, o seu registro. (...) Art. 71 - As penalidades aplicáveis por infração da presente Lei são as seguintes, de acordo com a gravidade da falta: a) advertência reservada; b) censura pública; c) multa; d) suspensão temporária do exercício profissional; e) cancelamento definitivo do registro. Parágrafo único - As penalidades para cada grupo profissional serão impostas pelas respectivas Câmaras Especializadas ou, na falta destas, pelos Conselhos Regionais. Art. 72 - As penas de advertência reservada e de censura pública aplicáveis aos profissionais que deixarem de cumprir disposições do Código de Ética, tendo em vista a gravidade da falta e os casos de reincidência, a critério das respectivas Câmaras Especializadas. Art. 73 - As multas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

Rio Branco-AC, 16 a 18 de abril de 2018

são estipuladas em função do maior valor de referência fixada pelo Poder Executivo e terão os seguintes valores, desprezadas as frações de um cruzeiro:a) de um a três décimos do valor de referência, aos infratores dos arts. 17 e 58 e das disposições para as quais não haja indicação expressa de penalidade; b) de três a seis décimos do valor de referência, às pessoas físicas, por infração da alínea "b" do Art. 6º, dos arts. 13, 14 e 55 ou do parágrafo único do Art. 64;c) de meio a um valor de referência, às pessoas jurídicas, por infração dos arts. 13, 14, 59 e 60 e parágrafo único do Art. 64;d) de meio a um valor de referência, às pessoas físicas, por infração das alíneas "a", "c" e "d" do Art. 6º;e) de meio a três valores de referência, às pessoas jurídicas, por infração do Art. 6º (1).Parágrafo único - As multas referidas neste artigo serão aplicadas em dobro nos casos de reincidência.(...)"

Considerando a Lei Federal nº 6.496/77, que dispõe:"Art. 1º - Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).Art. 2º - A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.§ 1º - A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).§ 2º - O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART "ad referendum" do Ministro do Trabalho.Art. 3º - A falta da ART sujeitará o profissional ou a empresa à multa prevista na alínea "a" do Art. 73 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e demais cominações legais.(...)"

e) Sugestão de Mecanismos de Ação:

Encaminhar a CEEP para análise e deliberação e após a CONP para deliberação e posterior ao Plenário do Confea, para depois efetuar convênio com o IBGE para incluir a atividade de avaliações e perícias no CNAE de engenharia e construções.

Eng. Civ. Carlos Eduardo Domingues e Silva

Coordenador Nacional da Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia Civil
Exercício 2018