



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**GRUPO DE TRABALHO INSTITUÍDO PARA ESTUDAR, FIXAR ENTENDIMENTOS E  
APRESENTAR PROPOSTAS SOBRE O TEMA:**

**"AVALIAÇÃO E PERÍCIAS"**

**Decisão PL/SP nº 210/2017**

**Processo C - 460/2017**

**DIRETRIZES PARA O RELATÓRIO CONCLUSIVO DOS TRABALHOS REALIZADOS -  
1º Semestre**

Senhor Presidente do CREA-SP.

Considerando o disposto no artigo 184 do Regimento do CREA-SP, o Grupo de Trabalho Instituído para Estudar, Fixar Entendimento e Apresentar Propostas a Respeito do Tema: "**Avaliações e Perícias**", vem apresentar o relatório das atividades desenvolvidas pelo GT no exercício de 2017 – 1º semestre.

O Grupo foi instituído pelo Plenário do CREA-SP, em Sessão Ordinária nº 2022, Decisão PL/SP nº 210/2017 de 10 de abril de 2017, originando o Processo C-460/2017.

A composição do grupo tem os seguintes integrantes:

Eng. Civ. e Eng. Seg. Trab. Rita de Cássia Espósito Poço dos Santos (Coordenadora);

Eng. Civ. Fabiana Albano (Coordenadora Adjunta);

Eng. Civ. Edilson Pirani Passos;

Eng. Civ. José Roberto do Prado Júnior;

Eng. Civ. Mauro Montenegro e;

Eng. Oper. Mec. Maq. Ferram. Walter Checon Filho.

Apoio administrativo: Arthur Victor Godoy Paz – Reg. 4250

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL****CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

O grupo de trabalho realizou 4 reuniões neste período, na Sede Rebouças conforme as seguintes datas:

<b>Mês/2017</b>	<b>Dia</b>	<b>Horário de início</b>
<b>Abril</b>	<b>12/04/2017</b>	<b>09h00</b>
<b>Maio</b>	<b>15/05/2017</b>	<b>09h00</b>
<b>Junho</b>	<b>19/06/2017</b>	<b>09h00</b>
<b>Julho</b>	<b>17/07/2017</b>	<b>09h00</b>

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

## SÍNTESE DOS TRABALHOS E CONCLUSÕES

### A - Relatório dos Trabalhos Desenvolvidos

A intenção da formação do Grupo de Trabalho na área de Perícias e Avaliações surgiu na Câmara de Engenharia Civil do CREASP diante da reivindicação de milhares de profissionais do sistema CONFEA-CREA, que militam na área, sobre a necessidade de esclarecer que o assunto é de competência de profissionais habilitados e amparados na Constituição Federal inciso XIII, artigo 5º que declara ser livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a Lei estabelecer, o que demonstra que o privilégio profissional não é de todos e sim daqueles que se qualificarem para tal habilitação.

Diante da concorrência desleal de leigos (corretores de imóveis), com conflito de interesses e sem qualificação, não habilitados e com competência apenas para opinar quanto ao valor de mercado, vem exercendo as atividades de competência exclusiva de engenheiros e arquitetos especialistas na matéria, vimos a necessidade dos CREAs implantarem uma forma de divulgação e esclarecimentos de que essas atividades devem ser feitas por profissionais habilitados a fim de que a Lei, a ordem e a proteção da sociedade sejam cumpridas para, após a divulgação e esclarecimentos legais, criar um sistema de fiscalização que é a finalidade principal do Conselho. Da mesma forma, faz-se necessário o esclarecimento ao meio jurídico dos danos causados à sociedade quando da atuação do oficial de justiça na elaboração de trabalhos de avaliações e perícias.

A discussão do Grupo de Trabalho baseou-se, também, em orientar a sociedade da importância da contratação para trabalhos da área de

Várias assinaturas manuscritas em azul, incluindo uma grande e clara no topo direito e outras mais curtas e abreviadas na parte inferior direita da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Avaliações e Perícias ser de profissional habilitado e qualificado na matéria pertencentes ao Sistema CONFEA/CREA.

**Para tanto o GT estabeleceu o seguinte conjunto de ações:**

Foram realizadas estudos e discussões sobre:

- análises de riscos à sociedade quando da realização de serviços de avaliações e perícias por leigos;
- legislação e normatização vigente;
- comportamento de mercado;
- casos concretos;
- possíveis ações a serem desenvolvidas pelo sistema CONFEA/CREA quanto a fiscalização e valorização profissional no ramo de avaliações e perícias.

**B - DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS**

Fez-se o levantamento da literatura técnica existente, das leis, resoluções entre outros, como subsídios técnicos para a elaboração da primeira fase deste trabalho.

Os trabalhos de avaliações de imóveis prescindem de conhecimentos técnicos que são determinantes na formação do preço de um imóvel.

Uma avaliação tem que ser fundamentada matematicamente e estatisticamente e a pura comparação de preços não leva em conta, por exemplo, as manifestações patológicas e análise técnica de todos os sistemas (ambiental, estrutural, elétrico, mecânico, hidráulico etc) que comprometem a solidez e segurança que fazem parte da composição do valor de um imóvel.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Os trabalhos de avaliações de imóveis são realizados por profissionais que além de terem formação em curso superior de graduação plena em engenharia, precisam fazer cursos de educação continuada em nível de pós-graduação ou de especialização, porque tem que ser especialistas na área, a exemplo dos médicos, que após graduados em medicina, para se tornarem especialistas tem que frequentar a residência médica.

Foram analisadas a seguinte legislação e normatização:

✓ **Constituição Federal Brasileira**

O inciso XIII, artigo 5º que declara ser livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a Lei estabelecer, o que demonstra que o privilégio profissional não é de todos e sim daqueles que se qualificarem para tal habilitação.

✓ **Lei 5.194/66 e Resolução 345/90 do CONFEA**

A Lei 5.194/66 regulamenta o exercício das profissões de engenharia e agronomia e a Resolução 345/90 do CONFEA, dizem ser exclusividade dos engenheiros e arquitetos especialistas o trabalho de avaliação de imóveis e por ser trabalho de conhecimento técnico da engenharia.

A Resolução 345/90 do CONFEA dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

*"O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,*

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas completas e outras parciais, localizadas no canto inferior direito da página.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL****CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990, RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se: a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas completas e outras parciais, localizadas no canto inferior direito da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as 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 destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL****CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66."

**✓ Lei Nº 6.496/77**

Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e Agronomia:

"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)."

**✓ Lei 8078/90 – CDC;**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências:

"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

Três assinaturas manuscritas em azul, localizadas no lado direito da página. A primeira está no nível da seção da Lei 6.496/77, a segunda no nível da Lei 8078/90, e a terceira no nível da Art. 39.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)"

✓ **Resolução CONFEA nº 1002/2002;**

Adota o Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia e dá outras providências:

"O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - Confea, no uso das atribuições que lhe confere a alínea "f" do art. 27 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e Considerando que o disposto nos arts. 27, alínea "n", 34, alínea "d", 45, 46, alínea "b", 71 e 72, obriga a todos os profissionais do Sistema Confea/Crea a observância e cumprimento do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia;

Art. 1º Adotar o Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, anexo à presente Resolução, elaborado pelas Entidades de Classe Nacionais, através do CDEN - Colégio de Entidades Nacionais, na forma prevista na alínea "n" do art. 27 da Lei nº 5.194, de 1966. Art. 2º O Código de Ética Profissional, adotado através desta Resolução, para os efeitos dos arts. 27, alínea "n", 34, alínea "d", 45, 46, alínea "b", 71 e 72, da Lei nº 5.194, de 1966, obriga a todos os profissionais da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, em todas as suas modalidades e níveis de formação."



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

✓ **Resolução Nº 1.025/09;**

Dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e o Acervo Técnico Profissional, e dá outras providências:

*"Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.*

*Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea fica sujeito ao registro da ART no Crea em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea."*

✓ **Resolução CONFEA nº 1048/2013;**

Consolida as áreas de atuação, as atribuições e as atividades profissionais relacionadas nas leis, nos decretos-lei e nos decretos que regulamentam as profissões de nível superior abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

✓ **Resolução BACEN nº 4271/2013, Art. 1º, alínea "b";**

Dispõe sobre os critérios de concessão de financiamento imobiliário e dá outras providências:

*" a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções;"*

✓ **ABNT-NBR 14.653-1 (em fase de publicação)**

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT é o órgão oficial competente para editar tais Normas e na falta dela outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO devem ser seguidas.

A atual Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653 é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de bens, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

Na NBR 14653 é que são determinadas todas as metodologias e parametrizações utilizadas nos laudos e pareceres de avaliação mercadológica de imóveis.

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas completas e outras parciais, localizadas no canto inferior direito da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

### **Diretrizes orientativas do Grupo de Trabalho**

Finalizando o trabalho, elaboramos o conteúdo de um folder a ser distribuído em eventos relacionados à matéria de avaliações e perícias, bem como para potenciais contratantes:

- Magistrados (Tribunal de Justiça de São Paulo e Associação Paulista de Magistratura – APAMAGIS) e operadores do Direito (OAB e Associações de advogados) para resolução de conflitos judiciais ou extrajudiciais;

- Instituições Financeiras para procedimentos de contratos para garantias e contratação de seguros;

- Prefeituras, Câmaras Municipais e órgãos públicos, empresas e público em geral para levantamento patrimonial de bens, verificação de falhas construtivas, manutenção, projeto, mau uso ou sinistros.

### **Agradecimentos**

O Grupo de Trabalho Avaliação e Perícias, agradece o honroso mister ao Sr. Presidente do CREA/SP Eng. de Telecom. Vinicius Marchese Marinelli; ao Sr. Diretor Administrativo Eng. Civil Carlos Eduardo de Vilhena Paiva e à Sra. Diretora do Forum das Entidades de Classe Eng. Civil Cláudia Aparecida Sornas Campos pelo apoio recebido para desenvolvimento deste trabalho.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.

Assinatura manuscrita em azul.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**C - Sugestão de Continuidade do Grupo de Trabalho**

Considerando o ramo de Avaliações e Perícias possuir grande quantidade de aspectos relevantes passíveis de discussão e aprimoramento, sugere-se a continuidade deste Grupo de Trabalho, fundamentando-se nos itens a seguir expostos.

**- Publicação da Revisão da Norma ABNT NBR-14653-1 - Avaliação de Bens –  
Parte I: Procedimentos Gerais (em processo de publicação de Revisão)**

Quando da consulta pública na revisão da Norma NBR-14653-1 foram discutidos, dentre outros assuntos, os aspectos do seccionamento do processo avaliatório, vistoria e avaliação feitos por profissionais distintos.

Sugere-se a discussão no Grupo de Trabalho da elaboração de manual de procedimentos de fiscalização pelo CREA/SP da atividade de vistoria e elaboração de laudo de avaliação de bens que deve ser realizado por profissional engenheiro especialista na área em cumprimento à legislação vigente e com o recolhimento da respectiva ART pelo serviço executado visando a proteção da sociedade.

**- Assistente Técnico em ações que envolvem o CREA/SP**

Em ações judiciais há necessidade da atuação de um profissional Engenheiro habilitado e qualificado para atuar como assistente técnico judicial em defesa dos interesses do CREA/SP. Atualmente a assistência técnica judicial não é internamente regulamentada e em muitas vezes é delegada aos assistentes técnicos do CREA/SP que em função de seu volume de atividades e carga de trabalhos não conseguem atuar com a dedicação requerida ao caso, comprometendo a qualidade da defesa dos interesses do CREA/SP na lide. Para tanto o Grupo de Trabalho propõe a



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

elaboração de estudo visando a forma de contratação de Conselheiros ou profissionais atuantes no mercado para a finalidade.

**- Análise de aprimoramento do formulário de preenchimento de ART para atividades relacionadas com avaliações e perícias**

O recolhimento da taxa de ART na atividade de avaliação e perícia é recolhida ao final, quando da entrega do laudo, conflitando com a Resolução CONFEA 1025 Seção 1, art. 4, §1º.

Em tempo, realizar o estudo do pedido já protocolado pelo IBAPE/SP quanto ao preenchimento do formulário de ART.

Assim, o Grupo de Trabalho, através de estudo específico realizará uma proposta de revisão da mencionada Resolução CONFEA 1025.

**- Convênios com órgãos públicos**

Realização de estudo da viabilidade e aprimoramento de propostas com órgãos públicos (Defensoria Pública, Ministério Público ou outros) para desenvolvimento de convênios visando a colaboração do CREA/SP.

Respeitosamente,

São Paulo, 17 de julho de 2017.

**Eng. Civ. E Seg. Trab. RITA DE CÁSSIA ESPÓSITO POÇO DOS SANTOS**

**CREA-SP 0601760704**

Coordenador do GT "Avaliação e Perícias"



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Eng. Civ. e Eng. Seg. Trab. Rita de Cássia Espósito Poço dos  
Santos (Coordenadora);

Assinatura manuscrita de Fabiana Albano em azul.

Eng. Civ. Fabiana Albano (Coordenadora Adjunta);

Assinatura manuscrita de Edison Pirani Passos em azul.

Eng. Civ. Edison Pirani Passos;

Assinatura manuscrita de José Roberto do Prado Júnior em azul.

Eng. Civ. José Roberto do Prado Júnior;

Assinatura manuscrita de Mauro Montenegro em azul.

Eng. Civ. Mauro Montenegro e;

Assinatura manuscrita de Walter Checon Filho em azul.

Eng. Oper. Mec. Maq. Ferram. Walter Checon Filho.

Assinatura manuscrita desconhecida em azul, localizada no canto inferior esquerdo da página.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**GRUPO DE TRABALHO INSTITUÍDO PARA ESTUDAR, FIXAR ENTENDIMENTOS E  
APRESENTAR PROPOSTAS SOBRE O TEMA:**

**"AVALIAÇÃO E PERÍCIAS"**

**Decisão PL/SP nº 210/2017**

**Processo C - 460/2017**

**DIRETRIZES PARA O RELATÓRIO CONCLUSIVO DOS TRABALHOS REALIZADOS -  
2º Semestre**

Senhor Presidente do CREA-SP.

Considerando o disposto no artigo 184 do Regimento do CREA-SP, o Grupo de Trabalho Instituído para Estudar, Fixar Entendimento e Apresentar Propostas a Respeito do Tema: "**Avaliações e Perícias**", vem apresentar o relatório das atividades desenvolvidas pelo GT no exercício de 2017 – 2º semestre.

O Grupo foi instituído pelo Plenário do CREA-SP, em Sessão Ordinária nº 2022, Decisão PL/SP nº 210/2017 de 10 de abril de 2017, originando o Processo C-460/2017. Com autorização de prorrogação na Decisão PL/SP nº 857/2017 de 15 de setembro de 2017.

A composição do grupo tem os seguintes integrantes:

Eng. Civ. e Eng. Seg. Trab. Rita de Cássia Espósito Poço dos Santos (Coordenadora);

Eng. Civ. Fabiana Albano (Coordenadora Adjunta);

Eng. Civ. Edilson Pirani Passos;

Eng. Civ. José Roberto do Prado Júnior;

Eng. Civ. Mauro Montenegro e;

Eng. Oper. Mec. Maq. Ferram. Walter Checon Filho.

Apoio administrativo: Arthur Victor Godoy Paz – Reg. 4250

Três assinaturas manuscritas em tinta azul, localizadas no canto inferior direito da página. Uma delas parece ser a do Presidente do CREA-SP.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

O grupo de trabalho realizou 4 reuniões no primeiro período (abril a julho) e 4 reuniões no segundo período (agosto a novembro), na Sede Rebouças (1º período) e na Sede Angélica (2º período) conforme as seguintes datas:

Mês/2017	Dia	Horário de início
Abril	12/04/2017	09h00
Maio	15/05/2017	09h00
Junho	19/06/2017	09h00
Julho	17/07/2017	09h00
Agosto	21/08/2017	09h00
Setembro	18/09/2017	09h00
Outubro	09/10/2017*	09h00
Novembro	27/11/2017*	09h00

\* Nos meses de outubro e novembro sofreram alterações nas datas de 16/10/17 e 20/11/2017 para 09/10/2017 e 27/11/2017 respectivamente.

SÍNTESE DOS TRABALHOS E CONCLUSÕES

A - Relatório dos Trabalhos Desenvolvidos

Em continuidade ao assunto Avaliações e Perícias, tendo em vista o amplitude dos interesses relacionados e quantidade de melhorias que podem auxiliar os interesses da sociedade e viabilidade de procedimentos aos profissionais envolvidos, o GT desenvolveu discussões valorosas que deram origem a esse relatório.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

## **B - DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS**

### **- Publicação da Revisão da Norma ABNT NBR-14653-1 - Avaliação de Bens – Parte I: Procedimentos Gerais (em processo de publicação de Revisão)**

Como a NBR14653-1 não foi publicada, não foi realizada a discussão sobre a realização do manual para fiscalização de serviços avaliatórios.

Contudo, faz-se necessária a maior atuação do CREA/SP na fiscalização dos trabalhos desta natureza, mesmo com a norma não revisada (em estudo).

Com isso, foi discutido a atuação da fiscalização do CREA/SP nos trabalhos de instituições financeiras que oferecem somente ART de cargo/função de Engenheiros funcionários sem qualquer vínculo da Responsabilidade Técnica do serviço oferecido.

Em tempo, cabe ressaltar que a elaboração de serviços de Avaliações para créditos/garantias bancários, devem ser realizados por profissional que não possui qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções, conforme Resolução 4271/2013, art. 1º, alínea b do Banco Central.

Derradeiramente, sugere-se possível atuação do CREA/SP quanto à denúncia junto ao Ministério Público ou agentes públicos competentes.

### **- Assistente Técnico em ações que envolvem o CREA/SP**

O estudo proposto visando a forma de contratação de Conselheiros ou profissionais atuantes no mercado para a atuação em ações judiciais

Duas assinaturas manuscritas em azul. A primeira assinatura está no topo e a segunda, mais longa, está na base da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

como assistente técnico em defesa dos interesses do CREA/SP, conforme previsto no CPC:

*"Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.*

*§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:*

*I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;*

**II - indicar assistente técnico;**

*III - apresentar quesitos." (grifo nosso)*

Referente a esse assunto, foi realizada reunião com a Dra. Denise Rodrigues do departamento jurídico em 09/10/2017 com questionamento da viabilidade da forma sugerida.

Através da resposta por email em 17/10/2017, com a negativa, o grupo não avançou no estudo de possibilidades.

Porém concluímos que é necessário providências e que o assunto deveria ser revisto oportunamente pelo referido departamento.

**- Análise de aprimoramento do formulário de preenchimento de ART para atividades relacionadas com avaliações e perícias**

Quanto à data do preenchimento da ART em trabalhos de Avaliações e Perícias sugere-se haver na Resolução do CONFEA 1025 exceção para que não seja obrigatório o preenchimento no início, mas ao final. Se justifica pois quando da determinação do trabalho, por exemplo, nas Perícias Judiciais, o profissional desconhece sua nomeação. Entende-se que a nomeação seria a data de início do trabalhos, o que inviabiliza o cumprimento da Resolução da forma que se encontra sem as penalidades previstas.

Handwritten signature and initials in blue ink.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Quanto ao campo referente ao contratante, existem divergências quando no caso de perícias judiciais. A nomeação é realizada pelo magistrado representante do Tribunal de Justiça. A parte pagante é uma ou ambas as partes do processo que inclusive pode ser modificada ao final no caso de pagamento das sucumbências. Assim, sugere-se que seja verificado junto ao Tribunal de Justiça em conjunto com o CREA/SP qual a forma mais indicada para preenchimento do contratante.

De forma análoga cabe discutir sobre o campo valor do contrato e honorários provisórios/definitivos sobre a forma de proceder, se deve-se retificar ou vincular nova ART.

**Agradecimentos**

O Grupo de Trabalho Avaliação e Perícias, agradece o honroso mister ao Sr. Presidente do CREA/SP Eng. de Telecom. Vinicius Marchese Marinelli; ao Sr. Diretor Administrativo Eng. Civil Carlos Eduardo de Vilhena Paiva e à Sra. Diretora do Forum das Entidades de Classe Eng. Civil Cláudia Aparecida Sornas Campos pelo apoio recebido para desenvolvimento deste trabalho.

**C - Sugestão de Novo Grupo de Trabalho – Acompanhamento da Evolução da Engenharia de Avaliações e Perícias**

Considerando o ramo de Avaliações e Perícias possuir grande quantidade de aspectos relevantes passíveis de discussão e aprimoramento, sugere-se o novo Grupo de Trabalho, fundamentando-se nos itens a seguir expostos.

Três assinaturas manuscritas em tinta azul, localizadas no canto inferior direito da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**- Publicação da Revisão da Norma ABNT NBR-14653-1 - Avaliação de Bens –  
Parte I: Procedimentos Gerais (em processo de publicação de Revisão)**

Quando da consulta pública na revisão da Norma NBR-14653-1 foram discutidos, dentre outros assuntos, os aspectos do seccionamento do processo avaliatório, vistoria e avaliação feitos por profissionais distintos.

Sugere-se a discussão no Grupo de Trabalho da elaboração de manual de procedimentos de fiscalização pelo CREA/SP da atividade de vistoria e elaboração de laudo de avaliação de bens que deve ser realizado por profissional engenheiro especialista na área em cumprimento à legislação vigente e com o recolhimento da respectiva ART pelo serviço executado visando a proteção da sociedade.

**- Revisão da Norma ABNT NBR-14653-2 - Avaliação de Bens – Parte II:  
Avaliação de Imóveis Urbanos**

Com a publicação da parte I da Norma ABNT NBR-14653-1 - Avaliação de Bens – Parte I: Procedimentos Gerais, iniciará a revisão da Parte II da referida Norma. Portanto faz-se necessária a discussão dos assuntos a serem estudados pela comissão ABNT, com intenção de representar o CREA/SP na comissão ABNT.

**- Revisão da Norma ABNT NBR-13752 – Perícias de Engenharia na  
Construção Civil**

Para acompanhamento da revisão da referida Norma com discussão do assunto associado.

**- Estudo para elaboração de manual de fiscalização nos trabalhos de  
Avaliação e Perícias**

Três assinaturas manuscritas em azul, localizadas no canto inferior direito da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

Conforme conclusão do GT, é importante orientar os métodos para fiscalização dos serviços de Avaliação e Perícia tanto para fins judiciais quanto para instituições financeiras e contratantes diversos. Some-se a isso a ausência de arrecadação com comprometimento da receita do CREA/SP em trabalhos dessa natureza, além de deixar de cumprir sua atividade fim de fiscalização.

Respeitosamente,

São Paulo, 27 de novembro de 2017.

**Eng. Civ. E Seg. Trab. RITA DE CÁSSIA ESPÓSITO POÇO DOS SANTOS**  
**CREA-SP 0601760704**

Coordenador do GT "Avaliação e Perícias"

Eng. Civ. Fabiana Albano (Coordenadora Adjunta);

Eng. Civ. Edilson Pirani Passos;

Eng. Civ. José Roberto do Prado Júnior;

Eng. Civ. Mauro Montenegro e;

Eng. Oper. Mec. Maq. Ferram. Walter Checon Filho.

