

## **RESOLUÇÃO-COFECI N° 1.066/2007**

(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)

**Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 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 n° 6.530, de 12 de maio de 1978,

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 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 impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com 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 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 unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

## **R E S O L V E:**

### **DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS**

**Art. 1º** - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

**Parágrafo Único** - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, *in fine*, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

**Art. 2º** - Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis 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.

**§ 1º** - Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

**§ 2º** - Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

**Art. 3º** - Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

I - inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;

II - registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

**Parágrafo Único** - A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

## **DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Art. 4º** - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – **PTAM** - 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 de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

**Art. 5º** - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter 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.

**§ 1º** - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

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

- I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;

- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria.

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

- I) mapa de localização;
- II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- III) relatório fotográfico.

## **DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Art. 6º** - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

**Parágrafo Único** - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, cancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

## **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 do 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 Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

## DO SELO CERTIFICADOR

**Art. 8º** - Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do **selo certificador**, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

**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 Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.

§ 1º - O Conselho Regional arquivará 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** - É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

- 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** - O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta

Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

**Art. 15** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Salvador (BA), 22 de novembro de 2007

JOÃO TEODORO DA SILVA  
Presidente

CURT ANTONIO BEIMS  
Diretor Secretário