



cnaí
Cadastro Nacional de
Avaliadores Imobiliários

E-Book

**HONORÁRIOS
SOBRE SERVIÇOS DE
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
MANUAL DE ORIENTAÇÃO**



SISTEMA

COFECI·CRECI

Conselho Federal de Corretores de Imóveis
Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis

www.cofeci.gov.br

Introdução

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, estabelece em seu art. 3º:

*“Art. 3º. Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**”.* (Destaque agregado)

Em 22 de maio de 2006, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, por meio da Resolução-Cofeci nº 957/2006, criou o **Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI)**, destinado ao registro de Corretores de Imóveis, detentores de diploma de curso superior de gestão imobiliária ou equivalente, ou possuidores de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária reconhecido pelo COFECI, que se interessassem em prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis. Criou também o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**, para determinação do valor de mercado de imóveis, de acordo com critérios eminentemente técnicos.



Competência legal

A Resolução 957/2006 levou em consideração a competência legal definida no artigo 3º, *in fine*, da Lei 6.530/78 (“**opinar quanto à comercialização imobiliária**”), bem como o art. 39, VIII, da Lei nº 8.078/1990 (**Código de Defesa do Consumidor**), que só admite a prestação de serviços quando em sintonia com normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na inexistência destas, de acordo com as diretrizes gerais de avaliação estabelecidas pela NBR 14.653-1, e específicas estabelecidas pelas NBR 14.653-2 e 3, para imóveis urbanos e rurais, respectivamente, expedidas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**.

Entretanto, ainda no ano 2006, a Resolução-Cofeci nº 957/2006 foi contestada judicialmente pelo CONFEA e pelo IBAPE, sob a alegação de que fazer avaliação de imóveis era competência legal exclusiva dos profissionais inscritos naquelas instituições. Felizmente, a Justiça Federal, em primeira instância, decidiu pela legalidade da Resolução 957/06, que foi confirmada na Apelação Civil nº 2007.34.00.010591-0/DF e reafirmada pelo Recurso Especial (REsp) nº 0010520-92.2007.4.01.3400, do TRF1 (DF)



Corretor de imóveis avaliador imobiliário

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo nº 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria de Ministra Carmen Lúcia, manteve as sucessivas decisões das instâncias anteriores, ratificando, em definitivo, a legalidade da Resolução-Cofeci nº 957/2006. Ficou, assim, confirmado juridicamente o direito (legal) dos Corretores de Imóveis para trabalharem como AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, por interpretação extensiva do art. 3º, *in fine*, da Lei 6.530/78. A decisão transitou em julgado. Em 22 de novembro de 2007, a Resolução-Cofeci nº 957/2006 foi revogada e substituída pela **Resolução-Cofeci nº 1.066/2007**, com algumas melhorias.

Corretor de imóveis perito judicial

A decisão judicial acima habilita também o Corretor de Imóveis para trabalhar como **perito judicial**. A perícia judicial não requer formação específica. Qualquer profissional, de qualquer profissão técnica, pode exercê-la, desde que tenha conhecimentos técnicos suficientes em sua área de atuação profissional. **PERITO JUDICIAL** é o técnico, ou especialista, que opina sobre questões submetidas pelas partes, ou pelo juiz, a fim de esclarecer fatos que auxiliem o julgador (Juiz) na formação de sua convicção para decidir. O Corretor de Imóveis Avaliador pode atuar como **perito do juízo** ou como **assistente técnico** em processos judiciais.

Corretores de Imóveis, especialmente os inscritos no CNAI, estão habilitados para trabalhar como Avaliadores Imobiliários e como Peritos Judiciais

O **Juiz**, por conta de sua indispensável formação jurídica, é técnico em direito e, como tal, tem todo o conhecimento necessário para tomar decisões judiciais e reproduzi-las em suas sentenças. Entretanto o Juiz não é obrigado a conhecer tecnicamente os meandros de outras profissões como, por exemplo, medicina, engenharia, contabilidade, odontologia ou comercialização imobiliária. Por isso, quando demandado a decidir sobre temas que as envolvam, convoca, para auxiliá-lo, um profissional qualificado, que seja regularmente inscrito no seu Conselho de Classe.

Os Corretores de Imóveis, especialmente os inscritos no **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**, estão plenamente habilitados não apenas para trabalhar como Avaliadores Imobiliários, mas também como Peritos Judiciais.

HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Quanto ao preço dos serviços de avaliação, é necessário esclarecer que a Constituição Federal de 1988 instituiu no Brasil o princípio da LIVRE CONCORRÊNCIA, mediante o seguinte texto:

*“Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: I- soberania nacional; II – **propriedade privada**; III – função social da propriedade; IV – **livre concorrência**; ...”* (negritos agregados).

Por força, portanto, de compulsão constitucional, não é possível no Brasil a existência de qualquer tabelamento de preços, de produtos ou de serviços. Assim, **o papel deste Manual NÃO É fixar preços** de serviços de avaliação imobiliária. **Sua função é apenas servir como elemento REFERENCIAL**, para que Corretores de Imóveis Avaliadores possam oferecer aos seus clientes propostas de preços de serviços em sintonia com o custo efetivo do serviço a ser prestado. Seguem as sugestões.

HONORÁRIOS MÍNIMOS

A simples aposição de um carimbo do profissional Avaliador, com sua assinatura, em um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, implica responsabilidade técnica, além de responsabilidade civil e criminal, que precisam ser levadas em consideração. Qualquer documento expedido por um profissional Corretor de Imóveis, seja na condição de Avaliador ou de Perito, por sua implícita responsabilidade profissional, pode levá-lo a responder por ele judicialmente e também junto ao seu Conselho de Classe.

Assim, tendo em vista que cada profissional tem um custo operacional mínimo, como veremos na composição da **hora técnica**, que não pode ser descartado na composição de qualquer orçamento, todo trabalho de avaliação tem de ter uma valoração mínima. Por isso, independentemente da metragem, singeleza ou acessibilidade, entre outros facilitadores do trabalho de avaliação de determinado imóvel, não há como descartar a aplicação de um valor mínimo a ser cobrado por qualquer trabalho executado.

A tendência natural, quando se discute a fixação de honorários mínimos, tem sido a sua vinculação ao salário mínimo. Entretanto a Constituição Federal do Brasil a proíbe textualmente. Vejamos o que ela diz:

“Art. 7º. São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

...

IV – salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, **sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;**” (destaque agregado)

Em corroboração com o ordenamento constitucional, o Congresso Nacional aprovou, e o Presidente da República sancionou a Lei nº 6.205, de 29 de abril de 1975, com o seguinte regramento:

“Art. 1º. Os valores monetários fixados com base no salário mínimo não serão considerados para quaisquer fins de direito.”

Embora a própria Lei nº 6.205/1975 estabeleça algumas exceções à regra ditada por seu artigo 1º, nenhuma delas faz qualquer referência a honorários profissionais. Desta forma, não podemos utilizar o salário mínimo do trabalhador como indexador para correção automática dos honorários mínimos do Avaliador. Por outro lado, se o salário mínimo é instrumento legal de dignificação da pessoa humana, nada mais justo do que utilizar o seu valor como referência inicial na fixação dos honorários mínimos do profissional Avaliador imobiliário.

Assim, sem prejuízo da autonomia de cada profissional em fixar seus próprios honorários, apenas a título de referência, fica a sugestão:



Honorários mínimos para qualquer trabalho de avaliação imobiliária: R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais)

HORA TÉCNICA

Assim como profissionais de outras áreas, que também atuam como avaliadores ou peritos judiciais, estudos realizados pelo **CNAI** concluíram que a forma mais prática e objetiva para precificação dos serviços de avaliação mercadológica de imóveis é estimar o número de horas que serão despendidas para cada trabalho e a ele aplicar um valor, previamente definido, da **HORA TÉCNICA** do profissional, de acordo com a concepção de despesas de cada profissional. Vale dizer: cada profissional pode estabelecer o valor de sua própria hora técnica, em função do cálculo de seus próprios custos operacionais. A orçamentação por hora técnica é aplicável a qualquer tipo de imóvel urbano ou rural.

Como calcular a Hora Técnica

Para **composição da hora técnica**, podem ser considerados os seguintes custos, além de outros específicos, calculados por período de 30 dias:

1 Escritório/tarifas: manutenção, energia elétrica, água, aluguel, condomínio, IPTU, telefone, internet, material de expediente

2 Pessoal de apoio: secretária, office-boy, pessoal de limpeza e conservação (custo salarial + 85% de encargos sociais)

3 Depreciação do ativo imobilizado (exceto imóveis): 0,67% ao mês, para móveis, e 2,78% ao mês, para equipamentos, calculados sobre o valor original de cada ativo)

4 Transporte: combustível, pedágio, manutenção, seguro, aluguel de veículos

5 Custos financeiros: 1,5% sobre o valor do ativo imobilizado, exceto imóvel

6 Remuneração do avaliador: salário base, 13º salário (1/12 do sal.), férias (1/11 do sal.), FGTS (8% do sal.), seguro saúde, aposentadoria complementar

7 Reposição de IR: 37,9% sobre a soma de todas as despesas acima (itens de 1 a 6)

Obs.: O **ativo imobilizado** compreende o imóvel, móveis e equipamentos, mas sobre o imóvel não incide depreciação.

A somatória de todas essas despesas (itens **1 a 7**), dividida por **160** horas/mês (**40** horas semanais), dará o valor da hora técnica específica. Entretanto, na eventual impossibilidade de calcular seus próprios custos operacionais, o Avaliador pode basear-se na sugestão de valor da hora técnica a seguir, cujo cálculo pressupõe remuneração mensal (salário base) ao Avaliador no valor de **R\$17.000,00 (dezessete mil reais)**, em agosto de 2020.

Os honorários devem ser orçados e propostos em função do tempo previsto a ser despendido nas atividades de vistoria do imóvel e seu entorno, obtenção de amostras, análise de documentos, obtenção de certidões, análise e conferência de dados, cálculos, redação do relatório e do PTAM, e do Laudo Pericial, nos casos em que o Avaliador funcione como perito do juízo.

O tempo deve ser computado desde a saída do profissional de seu local de trabalho, ou residência, até o seu retorno. Na esfera judicial, o Avaliador deve computar também o tempo de idas e vindas ao Fórum, participação em audiências (em caso de processos físicos), diligências, respostas às intimações de manifestação nos autos, impugnações de honorários, esclarecimentos, entre outros. A fim de evitar impugnações à proposta de honorários, e a conseqüente necessidade de justificá-los, o tempo deve ser expresso em **horas técnicas**, de maneira detalhada, seja em processos privados ou judiciais.



Valor da hora técnica: **R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais).**

O valor da hora técnica acima representa apenas uma sugestão. Ele pode sofrer acréscimo ou redução, dependendo das **circunstâncias que envolvam o imóvel avaliando** e a própria **experiência do profissional avaliador**. Entretanto **é importante sempre levar em consideração o valor da remuneração mínima do Avaliador**.

Experiência do avaliador

1 Profissionais com mais de 10 (dez) anos de experiência podem acrescentar ao valor da hora técnica, entre **10%** (dez por cento) e **20%** (vinte por cento).

2 Profissionais com mais de 15 (quinze) anos de experiência podem acrescentar até **30%** (trinta por cento) ao valor da hora técnica sugerido acima.

Imóvel avaliando

1 Acréscimo orçamentário de até **20%** (vinte por cento) para imóveis localizados fora do município-sede do avaliador, ou em local de difícil acesso.



Circunstâncias do encargo

1 Acréscimo orçamentário de até **20%** (vinte por cento) para avaliações com solicitação de urgência, ou que requeiram trabalhos noturnos ou em domingos e feriados.

2 Acréscimo orçamentário de até **40%** (quarenta por cento) para avaliações realizadas em locais insalubres ou perigosos, que coloquem em risco a integridade física ou a saúde do profissional e seus auxiliares.

3 Acréscimo orçamentário de até **20%** (vinte por cento) para avaliações cuja complexidade exija conhecimentos técnicos especializados.

4 Acréscimo de até **30%** (trinta por cento), em trabalhos realizados em juízo, na condição de perito judicial.





Honorários de avaliação por metro quadrado de construção

Embora quase em desuso pela dificuldade de justificação, ainda há profissionais que utilizam como parâmetro para orçamentação de seus honorários profissionais a precificação por metro quadrado do imóvel avaliando. Por óbvio, este tipo de parametrização só contempla **construções** habitacionais, comerciais ou industriais. Não serve para avaliação de imóveis rurais ou terrenos. Todavia, como este manual tem pretensões apenas referenciais, não há como ignorar esse tipo de preferência orçamentária.

É preciso alertar, entretanto, que a precificação por metro quadrado de construção tem de ter regras rígidas de aplicação e perde sintonia na medida em que aumenta a metragem quadrada de construção. Por exemplo: não há como estabelecer avaliação por metro quadrado para galpões industriais ou de logística. Não há como praticá-la “horizontalmente”, ou seja, o mesmo valor por metro quadrado, independente da metragem do imóvel, sob o risco de supervalorização orçamentária que inviabilize a contratação. Assim, para aqueles que preferem essa modalidade de precificação, fica a sugestão a seguir, apenas para construções de pequeno a médio porte:

Avaliação por metro quadro do imóvel avaliando: **R\$ 16,00 (dezesesseis reais)**

- 1 Preço sugerido para imóveis de até 100m²: **R\$ 16,00 (dezesesseis reais)** por m²
- 2 Redução de **20%** (vinte por cento) no custo da avaliação por metro quadrado, para imóveis acima de 100m² até 200m² - Preço: **R\$ 12,80 (doze reais e oitenta centavos)** por m²
- 3 Redução de **30%** (trinta por cento) no custo da avaliação por metro quadrado, para imóveis acima de 200m² até 300m² - Preço: **R\$ 11,20 (onze reais e vinte centavos)** por m²
- 4 Redução de **40%** (quarenta por cento) no custo da avaliação por metro quadrado, para imóveis acima de 300m² até 400m² - Preço: **R\$ 9,60 (nove reais e sessenta centavos)** por m²
- 5 Precificação por metro quadrado a ser definida em função da complexidade do trabalho, para imóveis acima de 400m²

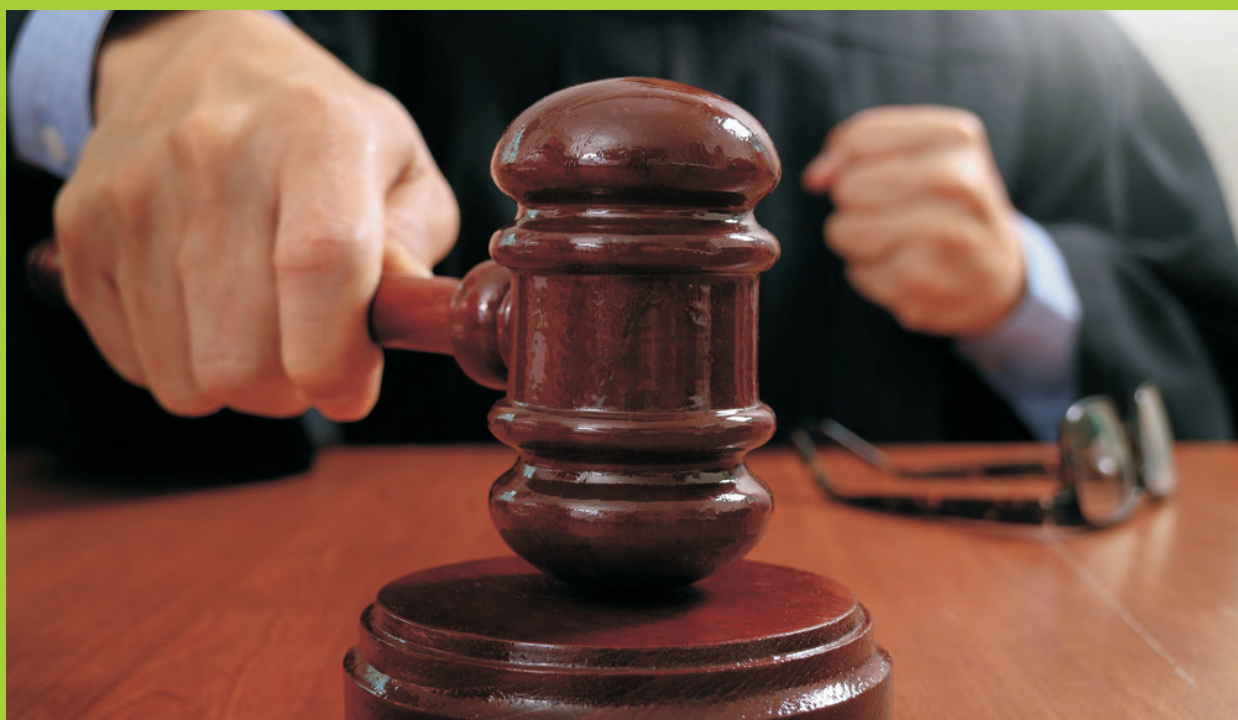
O valor por metro quadrado do imóvel avaliando sugerido acima pode sofrer acréscimo ou redução, dependendo das circunstâncias que envolvam o imóvel avaliando, como, por exemplo, a complexidade do imóvel, características especiais, etc., assim como a própria experiência do profissional avaliador. Entretanto é **importante sempre levar em consideração o valor da remuneração mínima** do Avaliador.

Correção dos valores sugeridos neste manual

A fim de preservar o valor aquisitivo dos honorários profissionais dos Avaliadores Imobiliários, a sugestão que se faz é que os valores propostos neste manual sejam corrigidos a cada início de ano, de acordo com o **IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor (Amplio)**, definido mensalmente pelo **IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**.

Antecipação de honorários

Em caso de perícia judicial, o Juiz pode autorizar antecipação de até 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários por ele homologados (Artigo 465, § 4º, **CPC – Código de Processo Civil**). O saldo será recebido pelo perito após a entrega do Laudo e feitos os esclarecimentos requeridos. Se o trabalho for inconclusivo ou mal elaborado, o juiz poderá determinar a redução dos honorários ou, até mesmo, a devolução do que houver sido recebido (Artigos 465, § 5º e 468, § 2º, **CPC**).



HONORÁRIOS DE AVALIAÇÃO EM FUNÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O trabalho de avaliação cobrado em função do preço final do imóvel avaliando, embora possa, ainda, ser praticado por alguns avaliadores, **NÃO É** recomendado pelo **CNAI**. Este tipo de precificação do trabalho, além de parecer injusto, impõe dúvidas quanto à seriedade do trabalho de avaliação, tendo em vista que este será melhor remunerado quanto maior for o valor definido para o imóvel avaliando. Por isso não há, neste manual, qualquer sugestão referente a essa modalidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É oportuno e necessário esclarecer, embora já bastante asseverado em cada tópico acima, que o trabalho de avaliação imobiliária em geral não pode e não deve ter precificação rígida. Isto porque cada imóvel é único, e tem suas próprias características, que podem impor redução ou elevação de valor. De outro ângulo, contam também a própria experiência e a auto avaliação do profissional Avaliador, que sabe quanto vale o seu próprio tempo.

Portanto o papel deste manual **NÃO É** estabelecer uma Tabela de Honorários, mesmo porque isso é proibição constitucional intransponível. Sua pretensão é pura e tão somente para servir como elemento de orientação básica para todos os profissionais do ramo, em especial, para aqueles que estão iniciando carreira. Cada orçamento é único e deve levar em consideração todas as peculiaridades que possam envolver o trabalho de avaliação, inclusive a concorrência.

Boa sorte a todos e ótimo trabalho!

