



POR UMA LEGISLAÇÃO JUSTA E CONECTADA À REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

DO QUE TRATA O PL 2283/2021?

O projeto, de autoria do Deputado Fausto Pinato (PP-SP), estabelece regras para as avaliações de imóveis da União. No entanto, uma proposta de exclusividade para engenheiros, arquitetos e agrônomos ameaça retirar os corretores de imóveis, profissionais legalmente habilitados, experientes e reconhecidos pela Justiça como aptos a realizar avaliações de valor de mercado.

O QUE ESTÁ EM JOGO?

A tentativa de excluir os corretores é um retrocesso jurídico e técnico, pois:

✗ **Contraria decisão transitada em julgado do STF**, que reconheceu a legalidade da atuação dos corretores como avaliadores mercadológicos.

✗ **Viola o princípio da segurança jurídica** e o direito adquirido garantido pela Constituição Federal (Art. 5º, XXXVI).

✗ **Desconsidera a Lei nº 6.530/78**, que autoriza expressamente os corretores a “opinar quanto à comercialização imobiliária”.

✗ **Ignora que engenheiros e arquitetos não possuem, por lei, atribuição sobre valor de mercado**, mas sim sobre análises técnicas construtivas.

✗ **Cria reserva de mercado indevida**, sem respaldo acadêmico ou legal, em detrimento da eficiência e da realidade do setor.

DECISÕES JUDICIAIS JÁ RESOLVERAM A QUESTÃO

- ✓ Justiça Federal
- ✓ TRF1 – Apelação Cível nº 2007.34.00.010591-0
- ✓ STJ – AREsp nº 88.489
- ✓ STF – RE com Agravo nº 708.474

Todas as instâncias confirmaram que os corretores têm **competência legal e operacional** para realizar avaliações de valor de mercado.

OS CORRETORES FAZEM O QUE O MUNDO DESENVOLVIDO JÁ RECONHECE

Nos países mais avançados – como EUA, Canadá e membros da União Europeia – as avaliações mercadológicas são conduzidas por **profissionais do mercado imobiliário**, e não exclusivamente por engenheiros. O Brasil não pode retroceder.

O **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, regulamentado pelo Cofeci, segue normas internacionais e possui **reconhecimento global**, sendo alinhado ao IVSC (International Valuation Standards Council).

POR QUE A EXCLUSÃO DOS CORRETORES DEVE SER REJEITADA?

- ⊗ É inconstitucional.
- ⊗ É tecnicamente infundada.
- ⊗ É incompatível com a realidade do mercado.
- ⊗ É uma ameaça à segurança jurídica, à eficiência administrativa e à correta valoração dos ativos públicos.
- ⊗ É um desserviço à gestão patrimonial do país.

POSICIONAMENTO OFICIAL

A **Frente Parlamentar de Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (FPHDUS)** defende a **inclusão plena dos corretores de imóveis no PL 2283/2021**, em respeito às decisões judiciais, à legislação vigente e à competência real dos profissionais que operam diretamente no mercado imobiliário brasileiro.

- ✓ Avaliação com legitimidade, técnica e justiça!
- ✓ Por uma política pública conectada à realidade do setor!
- ✓ Pela valorização dos profissionais que conhecem o mercado de verdade!