



SISTEMA

COFECI-CRECI

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

MANUAL DE ORIENTAÇÃO



CNAI
Cadastro Nacional de
Avaliadores Imobiliários

**Honorários sobre
Serviços de Avaliação
Imobiliária**

Agosto 2025

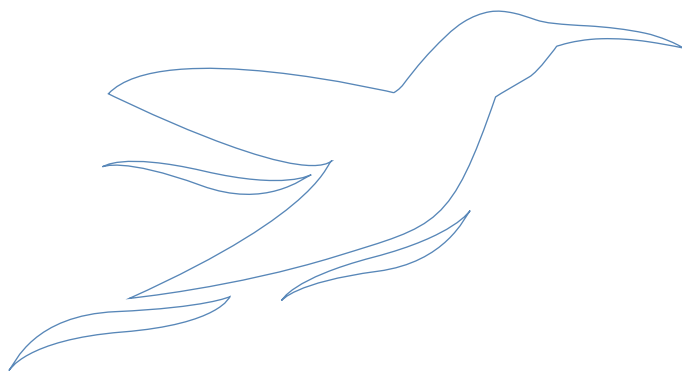


MANUAL DE ORIENTAÇÃO



Honorários sobre serviços de Avaliação Imobiliária

Sumário



Introdução	5
Competência legal	6
Corretor de imóveis Avaliador imobiliário	7
Corretor de imóveis Perito judicial.....	8
Corretores de Imóveis inscritos no CNAI são habilitados para trabalhar como Avaliadores Imobiliários e Peritos Judiciais	9
Honorários Profissionais	10
Honorários Mínimos	11
Honorários Mínimos para qualquer trabalho de Avaliação de Valor de Mercado de Imóveis	14
Como calcular a Hora Técnica	15
Valor da Hora Técnica sugerido	17
Honorários de Avaliação por Metro Quadrado de Construção.....	19
Avaliação por Metro Quadro do Imóvel Avaliando	20
Honorários de Avaliação em Função do Valor de Mercado Atribuído ao Imóvel	21
Correção dos Valores Sugeridos neste Manual.....	22
Antecipação de Honorários.....	22
Considerações Gerais.....	23



Introdução

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, estabelece que:

*“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 interessem 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 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 STJ, no julgamento do Agravo em Recurso Especial (ARESP) nº 88459-DF (2011/0283073-4).



Corretor de imóveis Avaliador Imobiliário

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo nº 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria da 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 957/06 foi revogada e substituída pela **Resolução-Cofeci nº 1.066/07**, 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 inscritos no CNAI são habilitados para trabalhar como Avaliadores Imobiliários e 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 de honorários.



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 orientador na fixação dos honorários mínimos do profissional Avaliador Imobiliário. Deve-se considerar, entretanto, que o trabalho do Corretor de Imóveis Avaliador não se compara com o do trabalhador laboral. O Corretor de Imóveis é profissional com formação técnica em Transações Imobiliárias (TTI), e o Avaliador é um Corretor de Imóveis especialista em avaliações que, para isso, se submete a formação específica. Ambos se subordinam, por força da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, à disciplina e à fiscalização de um Conselho de classe, no caso, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, integrante do Sistema Cofeci-Creci.

Assim sendo, sem prejuízo da autonomia de cada profissional em fixar seus próprios honorários, apenas a título de referência, ficam as seguintes sugestões:



Honorários Mínimos para qualquer trabalho de Avaliação de Valor de Mercado de Imóveis:

R\$ 3.180,00 (três mil, cento e oitenta reais)

Hora Técnica

Assim como profissionais de outras áreas, que também atuam como avaliadores de valor de mercado de imóveis ou como 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 que cada profissional pode estabelecer o valor de sua própria hora técnica, em função do cálculo de seus próprios custos operacionais, inclusive seu próprio salário mensal. 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.

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 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\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, em **julho de 2025**.

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 idas e vindas ao Fórum (em caso de processos físicos), diligências, participação em audiências, respostas às intimações de manifestação nos autos, impugnações de honorários, esclarecimentos, entre outros custos. A fim de evitar impugnações à proposta de honorários, e a consequente 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 sugerido:

R\$ 530,00 (quinhentos e trinta 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 sugerido, entre **10** (dez) 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, mais as despesas com deslocamento, alimentação e hospedagem.

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

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. Não há como praticá-la “horizontalmente”, ou seja, o mesmo valor por metro quadrado, independente da metragem do imóvel, sob pena de supervalorização orçamentária que inviabilize a contratação. Assim, para aqueles que preferem essa modalidade de precificação, fica a sugestão a seguir:



Avaliação por Metro Quadrado do Imóvel

Avaliando:

R\$ 31,80 (trinta e um reais e oitenta centavos)

1. Preço sugerido, para Imóveis de até 100m²: **R\$ 31,80 (trinta e um reais e oitenta centavos)** 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\$ 25,44 (vinte e cinco reais e quarenta e quatro 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\$ 22,26 (vinte e dois reais e vinte e seis centavos)** por m²;
4. Redução de **40** (quarenta) por cento no custo da avaliação por metro quadrado, para imóveis acima de 300m² - **Preço: R\$ 19,08 (dezenove reais e oito centavos)** por m².



O valor por metro quadrado do imóvel avaliando sugerido acima pode sofrer acréscimo ou redução, dependendo das circunstâncias que envolvam o imóvel, como, por exemplo, sua complexidade, 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.

Honorários de Avaliação em Função do Valor de Mercado Atribuído ao Imóvel

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



Correção dos Valores Sugeridos neste Manual

A fim de preservar o valor aquisitivo dos honorários profissionais dos Avaliadores Imobiliários, recomenda-se que os valores sugeridos neste manual sejam corrigidos a cada período anual, 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**). 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**).



Considerações Gerais

É oportuno 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, em função das quais pode haver redução ou elevação de valor. Por outro lado, devem também ser consideradas a própria experiência e a autoavaliação do profissional avaliador, que deve saber quanto valem seu próprio tempo e trabalho.

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 servir como elemento de orientação básica para todos os profissionais do ramo, em especial, 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!

