

[Fala.BR] Manifestação 18810.001889/2020-25 Registrada

<Ouvidorias@cgu.gov.br>
Para: <jjfernandobm@gmail.com>

qui, 14 de mai 15:09

Prezado(a) Sr(a) JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA,

Sua manifestação foi registrada no **Fala.BR** com sucesso, conforme as informações abaixo. Para acompanhar o andamento da sua manifestação, acesse o sistema e utilize a opção "Consultar manifestação".

Dados da manifestação:

Protocolo: 18810.001889/2020-25

Código de Acesso: agla1317

Órgão ou Entidade: BACEN – Banco Central do Brasil

Cidadão: JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA

Tipo de Manifestação: Simplifique

Prazo para Atendimento: 15/06/2020

Descrição da Manifestação: Queremos registrar manifestação dos possíveis indícios de irregularidades que vem sendo praticadas pelo BACEN e a CAIXA Econômica Federal, relativamente a legislação sobre financiamento imobiliário por ente público, com recurso públicos e as alterações das Resoluções BACEN a seguir:

- Resolução 3932/10 - Art 11º / § 1º / IV

- Resolução 4271/13 - Art. 1º / I / b

- Resolução 4676/18 - Art 1º

- Resolução 4754/19 - Art 1º e Art 11 § 4º/II (onde propicia a ilegalidade quanto a vistoria do imóvel, o que confronta a Lei 4.150/62 e a NBR ABNT 14.653-1/2019)

- Lei 11.922/09 - Art 5º / I - Somente o Engenheiro de avaliações vistoriador e autor do laudo, com Nível superior em 5 anos de estudos, pode apurar valores de melhorias ou ampliação de bem imóvel, para a valoração da redução do valor do bem e obter o valor final de avaliação que neste caso será o valor especial conforme Item 3.1.53 da NBR-14.653 - Parte 1.

As possíveis irregularidades vem sendo cometidas pelo descumprimento da legislação brasileira sobre o assunto, especificamente na Resolução BACEN NR 4754/19 seguida pelas orientações normativas da Caixa Econômica Federal, amplamente divulgadas pelo CONFEA, CREA/DF, IBAPE-NACIONAL e ABAP/DF e conforme consta do arquivo em vídeo live anexo-1 (o qual carece de comprovação oficial junto a ADEMI/DF), com participação em 30/04/2020 pelo Diretor de Habitação da Caixa Sr. Matheus Sinibaldi + ADEMI/DF no Instagram: medidas para incentivo ao setor da construção civil, o qual esta sendo também objeto de denuncia junto ao T.C.U, conforme protocolo em anexo-1.

O vídeo anexo-1 a ter confirmada sua validação, vem comprovar os indícios de descumprimento do arcabouço básico da legislação brasileira, conforme segue:

1 -imóvel financiado pela Caixa é bem público, conforme decisão do RECURSO ESPECIAL STJ Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7) que ratifica bens imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal com bem público;

2 -bem público não pode prescindir de avaliação do bem e deve obediência conforme IN-002/2017 SPU, Resolução Bacen-4754 e 4676/18;

3 -é obrigatório pela Lei 4.150/62 para avaliação de bens a obediência ao acervo da NBR-14653-1/2019, onde é obrigatório a vistoria do bem (Itens 3.1.60 e 6.3);e

4 -é previsto nas Resoluções do Sistema CONFEA/CREAs que os serviços de engenharia e agronomia só podem ser realizados como co-autoria quando os profissionais são de mesma empresa ou autônomos, o que não é o caso para as avaliações que a Caixa vem praticando (laudados elaborados em conjunto por profissionais do quadro da Caixa e das empresas Credenciadas) e irá continuar a praticar para imóveis com valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Observamos ainda que a demanda desse órgão Nr. 201651055, de 03/01/2017, em anexo-2, originada por denuncia de minha parte sobre o mesmo assunto, informa que "NÃO COMPETE ao Conselho Monetário Nacional, bem como ao Banco Central do Brasil, a regulamentação e a fiscalização sobre a definição e a forma de atuação dos profissionais habilitados a realizar avaliação de imóveis, bem como sobre as avaliações propriamente ditas."

Portanto as Resoluções acima mencionadas não podem prosperar, porque contrariam essas orientações e ferem a Lei 4.150/62 e todos os documentos técnicos legais que regulamentam e definem os procedimentos da fiscalização sobre os profissionais e a as avaliações propriamente ditas.

Por fim, queremos registrar como sugestão de solução definitiva e perene para essas irregularidades, os mesmos procedimentos sugeridos ao C.N.J, conforme Anexo-3, em recente live do IBAPE-NACIONAL, em 22/04/2020, relativo ao II WEBINAR AVALIAÇÕES E PERÍCIAS À DISTÂNCIA, com a Participação da Juiza Federal Exma Dra. Dra. DAYSE STARLING MOTTA, que ocupa o cargo de Auxiliar do Presidente do CNJ, especialista no assunto.

Ressaltando que a sugestão acima elencada seria vinculada ao BACEN e estaria contida na mais absoluta legalidade, inclusive não havendo alteração na legislação vigente e nem os normativos atuais, e considerando ainda que os profissionais responsáveis pelos modelos avaliatórios, bem como as vistorias obrigatórias em qualquer nível, não possuirão qualquer vínculo com a área de crédito da

instituição ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções, nos moldes da legislação modelo apresentada ao CNJ.

Gostaríamos de acrescentar que este assunto já foi motivo de denúncia junto ao Sistema CONFEA/CREA, IBAPE e ABAP (Associação da qual somos sócio fundador) e até o momento sem qualquer evolução ou providências por parte da Caixa Econômica Federal e do BACEN.

Solicitamos urgentes medidas protetivas de competência desse órgão para solução do assunto de modo a proteger a Sociedade Brasileira.

Com melhores cumprimentos.

João Fernando Barral de Miranda

Engenheiro Civil

Crea/PA - 4.923/D - desde 1982.

Perito e Avaliador de bens imóveis.

Ex-funcionário do Banco do Brasil S.A.

Agradecemos a sua participação.

[Sistema de Ouvidorias do Poder Executivo Federal](#)

Mensagem automática

Favor não responder a este e-mail.

Esta mensagem, incluindo quaisquer anexos, é de acesso restrito e destina-se, exclusivamente, à pessoa ou entidade para a qual foi endereçada. Se você a recebeu indevidamente, por favor, elimine-a e informe o equívoco ao emitente imediatamente. O uso não autorizado do conteúdo da mensagem ou anexos é proibido e sujeita o infrator às penalidades cabíveis.

SEU NÚMERO DE PROTOCOLO:

18810.001889/2020-25

CÓDIGO DE ACESSO AO PROTOCOLO:

agla1317

E-MAIL UTILIZADO:

jjfernandobm@gmail.com

PARA CONSULTAR SUA MANIFESTAÇÃO:

Cidadão sem cadastro no sistema

Informe o número do protocolo e o código de acesso informado acima.

Cidadão cadastrado:

Acesse o sistema (com seu usuário e senha) e consulte todas as manifestações que você cadastrou no sistema

[Imprimir](#)



Fernando Miranda <jjfernandobm@gmail.com>

Banco Central responde - Demanda 2016510555

1 mensagem

faleconosco@bcb.gov.br <faleconosco@bcb.gov.br>
Para: JJFERNANDOBm@gmail.com

3 de janeiro de 2017 13:54

Senhor JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA,

Em atenção à sua manifestação registrada no canal da Ouvidoria, a área técnica responsável pelo assunto presta os seguintes esclarecimentos:

"Informamos que a Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, em seu art. 1º, inciso I, alínea "b", trata da avaliação de imóvel visando a constatação de suficiência de garantia para a concessão de financiamento imobiliário. O referido dispositivo determina que a avaliação 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. Em outras palavras, o citado dispositivo estabelece algumas restrições impostas aos profissionais a quem compete a avaliação do imóvel dado em garantia da operação de financiamento. Isto não implica na inadmissibilidade da avaliação efetuada por profissionais da instituição concedente, desde que tais profissionais respeitem as restrições elencadas.

Esclarecemos, ainda, que não compete ao Conselho Monetário Nacional, nem ao Banco Central do Brasil, a regulamentação e a fiscalização sobre a definição e forma de atuação dos profissionais habilitados a realizar avaliações de imóveis, bem como sobre as avaliações propriamente ditas".

Agradecemos o seu contato por entendermos que o uso deste canal de comunicação entre o cidadão e o Banco Central é de suma importância, pois possibilita acesso direto a opiniões e sugestões, bem como confere maior transparência às ações adotadas por esta Autarquia.

Atenciosamente,



JOAO FERNANDO
BARRAL DE

MIRANDA:06559344215

Assinado de forma digital por
JOAO FERNANDO BARRAL DE
MIRANDA:06559344215

Dados: 2020.05.14 13:37:48 -03'00'