

---

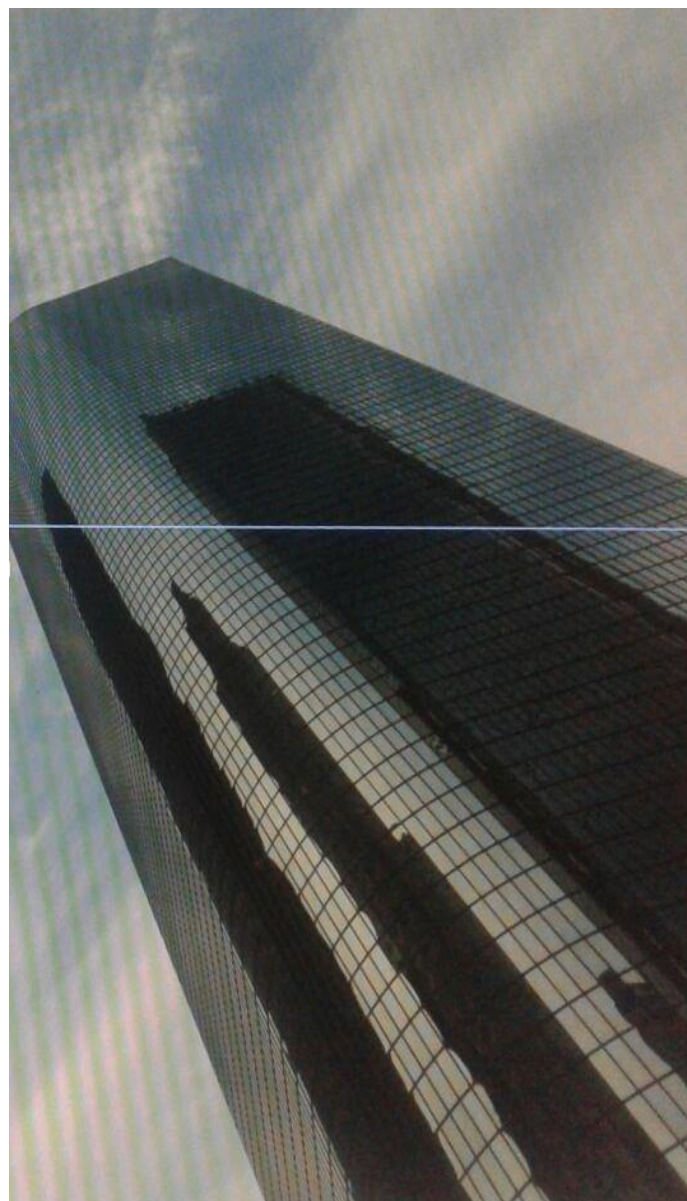
# OPINIÕES E SUGESTÕES PARA AÇÃO CONTRA RESOLUÇÃO 4754 BACEN 2021

---

10 DE JANEIRO

---

NOME DA EMPRESA  
Criado por: Seu Nome



Nome do  
logotipo

## Briefing

### 3 Fundamentos que invalidam a Resolução do BACEN Nr. 4754/19, sobre Avaliação de bens imóveis com financiamento de recursos públicos.

Minha opinião fundamentada na Lei sobre Resolução BACEN Nr.5676/18 com alteração Nr.4754/19

#### ➤ CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Minha intenção nestas preliminares é somente esclarecer o meu entendimento sobre o assunto e daí externar minha opinião com base em informativos oficiais (Leis, Normas, Resoluções, Instruções Normativas e Jurisprudências de decisões Judiciais transitadas em julgado).

Na realidade acho que todos nós que estamos a buscar meios de manter a atividade de Avaliações de Bens, Perícias e Inspeção Predial, que tem muita importância para a sociedade, bem como para os profissionais qualificados na atividade.

Estamos vendo estas mudanças, quaisquer que sejam os fundamentos em que se baseiam, sendo colocadas em prática de forma irresponsável, leviana e inconsequente, que partem de “leigos” e principalmente do “fogo amigo” essa a pior raça, pois que respaldam com fundamentos os leigos naquilo que eles querem ouvir para decidir a tomar decisões irresponsáveis como estas.

Mudanças estas de como estão sendo colocadas em prática a interpretação desse §4º no Art. 11 da Resolução Bacen Nr. 4754/19 onde os **“AGENTES FINANCEIROS ESTÃO, MESMO QUE EVENTUALMENTE, DEIXANDO DE REALIZAR AS VISTORIAS DOS IMÓVEIS PARA AVALIAÇÃO”**. (este é o fato).

#### ➤ DOS FATOS:

##### ✚ BREVE ANÁLISE:

- 1) Especificamente vamos opinar sobre as ações da CAIXA, pois que uma empresa pública, constitucionalmente sujeita a controle de outros órgãos e por ser também o agente de maior demanda dessa atividade de Avaliação de bens imóveis com recursos públicos;
- 2) O foco da denúncia é a derrubada da alteração na Resolução do BACEN Nr. 4676/18 feita com a inclusão do §4º no Art. 11, pela Resolução 4754/19, o qual não mais condiciona a obrigatoriedade de **“vistoria do bem”** e permite o emprego de modelo de precificação do próprio agente financeiro ou de terceiros, condicionando a que o modelo e os sistemas internos adotados sejam capazes de demonstrar o risco justificando a dispensa de eventual “vistoria” que eles, os leigos, denominaram de “visita de inspeção”.

a)

#### Resolução Bacen Nr.4754/19

**Breve comentário:** conforme abaixo, esta resolução apenas INCLUE um parágrafo (4º) no Art.11 da Resolução 4676/18, mas não altera ou cancela nenhum outro artigo, onde no item “b” do inciso “i” da Resolução Bacen Nr.4676/18 consta - **“A AVALIAÇÃO DEVE SER FEITA POR PROFISSIONAL”** que permanece em vigor. Com isso fica muito claro que a “apuração do valor do imóvel” do texto da Resolução nada tem a ver com “avaliação de bens imóveis” que consta da Norma ABNT NBR 14.653-1/19, existe aí portanto, uma incongruência, pois **“APURAR VALOR DO IMÓVEL”** não é **“AVALIAÇÃO DO IMÓVEL”** e em avaliação de bens imóveis **“VISTORAR”** não é **“VISITAR”**.

"Art. 11. ....

.....

**§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel** de que tratam o caput, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

I - o modelo seja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação;

II - **o modelo e os sistemas** internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição **sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel:**

III - os profissionais responsáveis pelos modelos não possuam 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; e

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, **incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel.** (NR)

b)

## Resolução Bacen Nr.4676/18

Breve comentário: esta resolução, não perdeu a validade, apenas foi alterada e recebeu a inclusão pela Resolução Bacen Nr. 4754/19, do § 4º no Art. 11, acima transcrito, mantendo o item "b" do inciso "I", onde consta que a "Avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional" e de acordo com o conjunto das Normas ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7, para avaliação de imóvel é essencial e obrigatória a "vistoria do bem" por profissional da engenharia de avaliações.

Art. 11. As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na contratação de financiamentos imobiliários ou de empréstimos, garantidos por imóveis residenciais, com pessoas naturais, devem observar, no mínimo, os seguintes critérios:

I - em relação à análise da suficiência das garantias:

**b) a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional** sem qualquer vínculo com a área de crédito da instituição proponente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

Art. 13. As operações no âmbito do SFH devem observar as seguintes condições específicas:

I - Limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

- 3) Cabe comentar que não entrarei no mérito dos conceitos de linguagem, tais como o significado amplo do verbo "**APURAR**" dos meus comentários e muito menos do substantivo "**APURAÇÃO**" como citado no parágrafo da Resolução, mas aí vejo um espaço jurídico e semântico que também deve agregar vantagem e potencializar a argumentação da peça jurídica em defesa do tema, pois que "**AVALIAR**" não é "**APURAR**", muito menos "**AVALIAÇÃO**" é "**APURAÇÃO**".

## **FONTES LEGAIS PARA EMBASAMENTO DE AÇÃO CONTRA A RESOLUÇÃO DO BACEN:**

- 4) a lei federal nº 4.150/62, que estabelece a exigência de uso obrigatório das normas da ABNT.

### **LEI Nº 4.150, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1962.**

**Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dá outras providências.**

Art. 1º Nos serviços públicos concedidos pelo Governo Federal, assim como nos de natureza estadual e municipal por ele subvencionados ou executados em regime de convênio, nas obras e **serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais** ou órgãos paraestatais, em todas as compras de materiais por eles feitas, bem como nos respectivos editais de concorrência, contratos ajustes e pedidos de preços **será obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamados “normas técnicas” e elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nesta lei mencionada pela sua sigla “ABNT”.**

- 5) A norma que regulamenta as atividades de Avaliação de Bens Imóveis é a ABNT NBR 14.653 – Partes 01 a 07.

### **NBR 14.653/2019 – Parte 1 – Procedimentos Gerais**

#### **0.2 Princípios gerais da avaliação de bens**

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

#### **0.3 Abordagens de valor**

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

- a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

##### **3.1.30**

##### **laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

##### **3.1.47**

##### **valor de mercado**

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

### 3.1.60

#### vistoria

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

## 0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

## 6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

### 6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

6.3.1.1 Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. ←

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

## 7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

### 7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. ←

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como "amostras acidentais", que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial. ←

6) Com base na Resolução, na Lei e nas Normas construímos seguinte quadro explicativo das incongruências acima mencionadas – CQD (como queremos demonstrar).

Item	Resolução BACEN 4676/18 alterada pela Resolução BACEN 4754/19.	Lei Federal 4.150/62	Norma ABNT 14.653-1/19
01	Art. 11 Inciso I letra “b” - a <u>avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional...</u> (Resolução BACEN 4676/18) – Em obediência a Norma NBR 14.653-Partes 1 e 2.	Art 1º - ..... <u>obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos</u> de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamadas “normas técnicas” e <u>elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas</u> , nesta lei mencionada pela sua sigla “ABNT”.	0.2 – <u>A avaliação de bens</u> seus frutos e direitos ..... <u>é uma análise técnica para indicar valores</u> ... 3.1.17, <u>engenharia de avaliações – “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros”</u> 3.1.30 – Laudo de avaliação como sendo o “ <u>relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações</u> , em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”. Note-se que a mesma Norma define, em seu item 3.1.17, engenharia de avaliações como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros
02	Art. 11 § 4º <u>Para fins de apuração do valor do imóvel .... (Resolução BACEN 4754/19) –</u> Em desobediência a Norma NBR 14.653-Partes 1 e 2.	Art 1º - ..... <u>obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos..... serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais</u>	0.2 – Princípios Gerais da Avaliação de Bens – <u>o valor de um bem decorre de várias características</u> .... .... <u>As variações de valor dos bens</u> ao longo do tempo resultam de várias econômicas ... Entre vários princípios .... 0.3 – “a” <u>Valor de Mercado</u> ... É identificada a quantia mais provável.... 3.1.47 – <u>quantia mais provável</u> pela qual se negociaria ...
03	Art 11 § 4º inciso II - ... sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica <u>eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel; .... (Resolução BACEN 4754/19) –</u> Em desobediência a Norma NBR 14.653-Partes 1 e 2.	Art 1º - - ..... <u>obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos .... elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nesta lei mencionada pela sua sigla “ABNT” serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais</u>	3.1.60 – <u>Vistoria, constatação local, presencial</u> .... 6.3.2 – ... <u>A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações</u> ....
04	Art 11 § 4º inciso IV - ... <u>o modelo propicie</u> ... incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel.” (NR) – Em desobediência a Norma NBR 14.653-Partes 1 e 2.	Art 1º - ..... <u>obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos..... serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais ....</u>	7.2.1 – ... identifique por meio de tratamento técnico ( <u>que resulta o modelo</u> ) ... o profissional da engenharia de avaliações deve especificar claramente as características do imóvel que compõe a população pesquisada ....

Item	Comentários complementares importantes:
01	<p>- O Banco Central do Brasil (BACEN) é uma autarquia federal integrante do Sistema Financeiro Nacional, sendo vinculado ao Ministério da Economia.</p> <p>- Caixa Econômica Federal (CEF), é uma instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com patrimônio próprio e autonomia administrativa e vinculada ao Ministério da Economia.</p> <p>- <u>O Tribunal de Contas da União (TCU)</u> é instituição brasileira prevista na Constituição Federal para <u>exercer a fiscalização</u> contábil, financeira, orçamentária, <u>operacional</u> e patrimonial da União e <u>das entidades da administração direta</u> e administração indireta, <u>quanto à legalidade</u>, à legitimidade e à economicidade e a fiscalização da aplicação das subvenções e da renúncia de receitas.</p>
02	<p>Cabe esclarecer que todo imóvel financiado pela Caixa é considerado imóvel público conforme STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7) - 5. <u>O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público</u>, sendo, pois, imprescritível.</p>

## ➤ CONCLUSÕES:

### ✚ MINHA OPINIÃO E SE ME PERMITEM, SUGESTÕES SOBRE A AÇÃO CONTRA BACEN:

#### ✓ OPINIÃO

- 1) Com isso fica declaradamente demonstrado que o disposto na Resolução BACEN Nr. 4754/19, não cumpre o Art. 1º da Lei Federal Nr. 4150/62, pois que o Art. 11 - § 4º em todos os seus incisos, desta Resolução Bacen nr.4754/19 que foram incluídos na Resolução Bacen nr.4676/18 conflitam / descumprem / não atendem todos os dispositivos normativos da ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7 (neste documento versando somente sobre bens imóveis urbanos ou rurais), portanto devem ser revistos, dentro das condições especiais previstas nos Normativos da ABNT relativos a situações de excepcionalidade tais como a condição de imóvel paradigma, previsto no Item 6.3.1.1 da NBR 14.653/19 – Parte 1 (se e somente se).
- 2) O BACEN não tem competência legal para esse assunto quanto aos procedimentos para “Avaliação de Bens” que são regulamentos por Lei para que nestes assuntos, que tratam de serviços eminentemente técnicos, sejam somente atendidas as Normas Técnicas da ABNT, conforme oficialmente informado pelo próprio Departamento técnico do BACEN, via consulta por mensagem de e-mail cujo original consta dos anexos deste documento.
- 3) O BACEN tal como o BNDES, por força de Lei sobre este assunto de Avaliação de Bens, tem que se submeter as Normas da ABNT e das orientações e recomendações do TCU (leis especiais), conforme consta do Termo de Impugnação do BNDES pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado do Rio de Janeiro.

Texto extraído do Termo de Impugnação do BNDES em anexo:

- Tribunal de Contas da União emitiu recomendação expressa no sentido de que o BNDES deve seguir as normas da ABNT para a avaliação de bens a serem adquiridos ou alienados por esta empresa pública, com fundamento na Lei nº 4.150/1962, que “institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas”, conforme consignado no acórdão transcrito a seguir:

*“(…) 9.3. determinar ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) que, em caso de eventual nova licitação visando alienação do imóvel objeto da Concorrência Pública indicada no item 9.2 acima: (...) 9.3.2. adote como método avaliativo aplicável ao caso concreto o método comparativo direto de dados de mercado quando das futuras avaliações do valor mínimo de venda do terreno, com fulcro no disposto na NBR 14.653- 2 da ABNT c/c art. 1º da Lei 4.150/1962, a qual considera como prioritário o método de avaliação por comparativo direto de dados de mercado, sem prejuízo de avaliações adicionais e acessórias por meio de outros métodos, como forma de validar os resultados da avaliação principal; (...)” (grifos nossos) (Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015).*

- Desta maneira, **os serviços técnicos profissionais de avaliação** contratados ao abrigo do Edital de Credenciamento nº 001/2020 **deverão estar em conformidade com a NBR 14.653**, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, **que caracteriza a avaliação de bens como atividade exercida por engenheiros e arquitetos.**
- 4) Por fim, com base em todos os procedimentos legais acima mencionados (Leis e Normas) fica esclarecido que o BACEN, com a publicação da Resolução Nr.4754/19, está definitivamente extrapolando seus poderes e competência permitidos pela Constituição, uma vez que a Atividade de Avaliação de Bens Imóveis, são legalmente regulamentadas pelas Normas da ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7, as quais devem ser respeitadas conforme exigências da Lei Federal 4.150/62, jurisprudências pelo Acórdão do TCU nº 996/2015. Sendo que as Normas citadas **contemplam claramente a obrigação da “vistoria” e “definição de valor”** por profissional da Engenharia de Avaliações e **não contempla “visita de inspeção” e “apuração de valor”** como quer inovar o BACEN.

É a minha opinião.

✓ **SUGESTÕES COM RELAÇÃO A RESOLUÇÃO BACEN NR 4676/18 E ALTERAÇÕES:**

- 1) A ação não deve somente pleitear o cancelamento da resolução BACEN nr.4754/19, pois que num processo judicial outras opções devem ser submetidas ao Juiz, tendo em vista que não se trata somente de obter a decisão, trata-se de adequá-la ao mundo sensível de forma adequada, o que impõe ao magistrado, antes de proferi-la, verificar os limites de sua realizabilidade, até como forma de evitar a frustração de expectativas, construídas pela própria sentença, em relação ao vencedor, ao vencido, e à sociedade como um todo.
- 2) Com isso, vejo que ao serem mantidas, por decisão judicial, as condições da Resolução BACEN Nr. 4754/19 da forma como descrito (no original), a vistoria não deve ser dispensada de forma ampla, genérica como vem se mostrando na prática e sendo realizada via Empresa Americana contrata com uso de aplicativo próprio, onde a “vistoria” (visita de inspeção) está sendo feita pelo próprio interessado (vendedor e/ou comprador) via link com login e senhas enviados pelo agente financeiro (o que também não configura uma “visita de inspeção”, muito menos uma “vistoria” que por força de Lei, diante das Normas da ABNT é obrigado a realização da vistoria e é um dever do profissional da engenharia de avaliações), embora o parágrafo inserido pela Resolução BACEN Nr.4754/19 preveja a **dispensa da “vistoria” somente em casos eventuais, o que se tem praticado está se tornando genérico (para todos os caso) contrariando as Normas da ABNT.**

Neste caso, que as dispensas de “visitas de inspeção” (o que já desobedece a Norma), como previsto “em casos eventuais” na resolução BACEN nr.4754/19, que poderá ser mantido em Juízo, então que sejam essas “visitas de inspeção em casos eventuais” limitadas as edificações novas (com até 5 anos de habite-se, considerando as garantias construtivas de lei) , e/ou ainda com base em laudo de inspeção predial anual, onde for o caso, e por fim que a construtora e o RT do imóvel, não tenha histórico de pelo menos um caso de processo judicial mesmo que em andamento na justiça, referentes a anomalias construtivas graves onde conste anomalias relacionadas aos itens construtivos de fundações e estruturas. Visando com isso definir os responsáveis pelas edificações e principalmente desonerar o processo de aquisição das taxas de seguros de riscos e afins e definitivamente proteger a sociedade e o bom uso dos recursos públicos, no cumprimento da Lei.

✓ **SUGESTÕES COM RELAÇÃO AS REGULAMENTAÇÕES DA CAIXA SOBRE DISPENSA DE VISTORIA:**

- 1) A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominada CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, divulga em seus editais (exemplo a seguir) o seguinte texto, onde destacamos em **vermelho** os compromissos que, aparentemente, não estão sendo honrados nas regulamentações que vem adotando junto aos profissionais das empresas credenciadas, bem como aos seus empregados e principalmente a sociedade:



## NOSSOS VALORES ÉTICOS

A CAIXA elaborou o seu Código de Ética, que tem por objetivo sistematizar os valores éticos que devem nortear a condução dos negócios, orientar as ações e o relacionamento com os interlocutores internos e externos. Compartilhamos com você, que poderá ser um parceiro da CAIXA, os valores éticos que nortearão a nossa relação.

### ○ RESPEITO }

Exigimos de dirigentes, empregados e parceiros da CAIXA absoluto respeito pelo ser humano, pelo bem público, pela sociedade e pelo meio ambiente.

Respeitamos e valorizamos nossos clientes e seus direitos de consumidores, com a prestação de informações corretas, cumprimento dos prazos acordados e oferecimento de alternativa para satisfação de suas necessidades de negócios com a CAIXA.

### ○ HONESTIDADE }

No exercício profissional, os interesses da CAIXA estão em 1º lugar nas mentes dos nossos empregados e dirigentes, em detrimento de interesses pessoais, de grupos ou de terceiros, de forma a resguardar a lisura dos seus processos e de sua imagem.

Não admitimos práticas que fragilizem a imagem da CAIXA e comprometam o seu corpo funcional.

### ○ COMPROMISSO }

Os dirigentes, empregados e parceiros da CAIXA estão comprometidos com a uniformidade de procedimentos e com o mais elevado padrão ético no exercício de suas atribuições profissionais.

Temos compromisso permanente com o cumprimento das leis, das normas e dos regulamentos internos e externos que regem a nossa Instituição.

Temos o compromisso de oferecer produtos e serviços de qualidade que atendam ou superem as expectativas dos nossos clientes.

Prestamos orientações e informações corretas aos nossos clientes para que tomem decisões conscientes em seus negócios.

### ○ TRANSPARÊNCIA }

As relações da CAIXA com os segmentos da sociedade são pautadas no princípio da transparência e na adoção de critérios técnicos.

Aos nossos clientes, parceiros comerciais, fornecedores e à mídia dispensamos tratamento equânime na disponibilidade de informações claras e tempestivas, por meio de fontes autorizadas e no estrito cumprimento dos normativos a que estamos subordinados.

### ○ RESPONSABILIDADE }

Devemos pautar nossas ações nos preceitos e valores éticos deste Código, de forma a resguardar a CAIXA de ações e atitudes inadequadas à sua missão e imagem e a não prejudicar ou comprometer dirigentes e empregados, direta ou indiretamente.

Por fim, o termo final do Edital acima, contempla a seguinte consideração:

Garantimos proteção contra qualquer forma de represália ou discriminação profissional a quem denunciar as violações a este Código, como forma de preservar os valores da CAIXA.

- 2) Por si só, estas supostas desobediências, caso comprovadas, nos termos do compromisso público parcialmente transcrito acima e ainda do descumprimento das exigências de Lei e Normativos, descritos nos itens iniciais deste documento, compromissos estes que, aparentemente, não vem sendo honrados pelos

atuais gestores da Caixa responsáveis pela condução dessa atividade técnica, na condição de empresa pública, já seriam suficientes e comprovam cabalmente a infringência aos dispositivos legais que merecem, no mínimo, do TCU uma correção imediata nos procedimentos que vem sendo praticados (**dispensa generalizada, em desobediência aos critérios das normas, das vistorias “visitas de inspeção” por profissionais da engenharia de avaliações, bem como a “precificação” dos imóveis**) após apuração com as devidas diligências por parte do TCU, bem como, para o exercício do direito constitucional da defesa e do contraditório por parte da Caixa.

- 3) No entanto, queremos esclarecer que as atitudes e providências dos **Gestores da Caixa em todos os seus departamentos e canais de competência que regulamentam e decidem sobre o assunto “Avaliação dos Bens Imóveis”** que são públicos, pois que vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação e porque afetado à prestação de serviço público, **devem prestar obediência a Lei 4.150/62 e por conseguinte as Normas da ABNT, além do que, definitivamente, são os únicos dispositivos legais que regulamentam o assunto e não uma Resolução de Banco Central do Brasil (BACEN)** que é uma autarquia federal integrante do Sistema Financeiro Nacional e que tem competência unicamente para emitir Normativos sobre os assuntos econômicos (**conforme mensagem em anexo da Ouvidoria do Bacen que ratifica este posicionamento**), neles podendo ser inclusos somente as exigências e dispositivos que possam dar confiabilidade e respaldo operacional e segurança jurídica aos bens que venham a garantir os possíveis riscos dos recursos ou do patrimônio público, no caso os Bens Imóveis, que devem ser precedidos de “Avaliação de Bens Imóveis, executada por profissional de engenharia de avaliações”, conforme estabelecem as Normas da ABNT NBR 14.653-Partes 1 a 7.
- 4) Por fim, podemos concluir que, possivelmente, os Gestores atuais da Caixa Econômica Federal, independentemente dos dispositivos previstos ilegalmente e que extrapolam a competência, como na Resolução BACEN NR. 4676/18, alterada pela Resolução BACEN NR. 4754/19, estão cometendo graves irregularidades por não estarem cumprindo exigências de Lei e de Normativos Técnicos, conforme recomendado pelo TCU junto ao BNDES no Acórdão nº 996/2015 – Plenário, Relator Ministro Augusto Sherman Cavalcanti, 29/04/2015, além de infringir a Lei 11.922/09 nos seus artigos 5º e 6º, quando for o caso.

***Ou seja, a Resolução do BACEN nr.4676/18, alterada pela Resolução BACEN nr.4754/19, nada mais é que a “escada do pintor” para essas atitudes “avaliação de bens imóveis, sem a vistoria presencial e valoração, por profissional da engenharia de avaliações” que norteiam a base das possíveis decisões atuais dos Gestores da Caixa.***

***Porém vejo que há necessidade de também tirar o “pincel do pintor” pela via TCU, sob o qual (pincel) os gestores atuais da Caixa, tentarão se manter seguros, mesmo que cancelada a Resolução BACEN NR.4754/19, visto a Resolução está extrapolando a competência do BACEN e jamais os Gestores atuais da Caixa Econômica Federal poderão adota-la como fundamento legal e condição “sine qua nom” para elaboração dos laudos de avaliação com segurança técnica e jurídica “sem a vistoria presencial e valoração por profissional da engenharia de avaliações” conforme exigidos na própria Resolução BACEN nr.4676/18 – Inciso “I” item “b”, este sim um item de competência constitucional do BACEN.***

***Cabendo ainda considerar, que supostamente os Incorporadores, junto as construtoras estão correndo solto, pois que as “comissões de representantes”, bem como os agentes financeiros, não estão nomeando profissionais habilitados em engenharia ou arquitetura, para fiscalização dos empreendimentos, conforme previsto na Lei 4.591/64 Art. 31C, aumentando os riscos quanto a qualidade da construção das edificações e por isso que a fiscalização por profissionais habilitados é exigida em Leis e nas Normas da ABNT.***

***Assim, na minha visão, se os atuais Gestores de Caixa em todas os seus canais, estão considerando como base das suas ações a Resolução BACEN nr.4676/18, alterada pela Resolução BACEN nr.4754/19, estão estão muito mal assessorados juridicamente, pois que BACEN não tem competência para regulamentar matéria eminentemente técnica, e eles tem consciência disso desses dispositivos legais que estão infringindo.***

São as sugestões.

Abraços.

## Anexos:

- 01- Resolução Bacen 4676
- 02- Resolução Bacen 4754
- 03- Lei 4.150/62 - ABNT
- 04- NBR 14.653-1/19 – Avaliação de Bens
- 05- NBR 14.653-2/11 – Avaliação de Bens Urbanos
- 06- Termo Impugnação BNDES
- 07- Recurso Especial STJ – Bem público
- 08- E-mail Ouvidoria Bacen sobre Avaliação (especial atenção).
- 09- Edital Caixa 2019 (em vigor)
- 10- Lei 4.591/64 – Incorporação
- 11- Acórdão TCU – BNDES
- 12- Lei 11.922/09 – Avaliação imóveis refinanciados