|  |  |
| --- | --- |
| PROCESSO | Protocolo SICCAU nº 1021694/2019 – Presidência do CAU/BR solicita a manifestação da CEP-CAU/BR a respeito da Resolução nº 4754 do Banco Central (BACEN), que dispensa de visita de inspeção do imóvel para avaliação de risco financeiro |
| INTERESSADO | Presidência do CAU/BR |
| ASSUNTO | Ordem do dia nº 03 da 90ª Reunião Ordinária da CEP-CAU/BR: para apreciação e manifestação |

**DELIBERAÇÃO Nº 003/2020 – CEP – CAU/BR**

A COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL – (CEP **–** CAU/BR), reunida ordinariamente em Brasília-DF, na sede do CAU/BR, nos dias 30 e 31 de janeiro de 2020, no uso das competências que lhe conferem o art. 97, 101 e 102 do Regimento Interno do CAU/BR, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando a solicitação da Presidência do CAU/BR para análise e manifestação da CEP-CAU/BR a quanto a Resolução do Banco Central do Brasil nº 4754, de 26 de setembro de 2019, que altera a Resolução BACEN nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, incluindo a dispensa de visita de inspeção ao imóvel de acordo com o risco da operação financeira.

Considerando o inciso II do parágrafo 4º incluído pela Resolução nº 4.754, de 26/9/2019, que estabelece:

*§ 4°* ***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.*

Considerando o Ofício nº 495/2019-PRES-CAU/DF que solicita manifestação ou ação do CAU/BR em relação à Resolução BACEN nº 4754/2019, quanto à dispensa da visita de inspeção de imóveis para análise do risco da operação financeira, e menciona no Oficio que:

* *O CONFEA declarou que, independente do risco da operação financeira, a visita de inspeção ao imóvel não é dispensável, mesmo que eventualmente, pois tal visita deve ser realizada por profissional habilitado para maior garantia e segurança às instituições envolvidas;*
* *A ABAP – Associação Brasileira de Avaliação e Perícia – repudia a resolução, esclarecendo que prejudica futuros compradores de imóveis e que eles perdem os quesitos segurança e habitabilidade.*
* *A ANEAC - Associação Nacional dos Engenheiros e Arquitetos da Caixa Econômica Federal, por sua vez, discorreu que a utilização de modelos que negligenciem vistorias, aumenta consideravelmente, os riscos operacionais do banco, haja vista que estes imóveis são mais suscetíveis a vícios construtivos, e tais vícios somente são identificados através das vistorias.*

Considerando a Lei 12378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e as atividades, atribuições e campos de atuação profissional do arquiteto e urbanista.

Considerando que o § 2º do art. 3º desta mesma Lei esclarece que: *“Serão consideradas privativas de profissional especializado, as áreas de atuação nas quais a ausência de formação superior exponha o usuário do serviço a qualquer risco ou danos materiais, à segurança, à saúde ou ao meio ambiente.”*

Considerando a Norma Técnica NBR 14653-1:2001 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que fixa as diretrizes para avaliação de bens.

**DELIBERA:**

1 – Manifestar que a dispensa da visita de inspeção ao imóvel, estabelecida pela Resolução BACEN nº 4.754/2019, expõe o usuário do serviço à danos materiais e riscos à segurança, à saúde e ao meio ambiente, sendo indispensável para identificar os vícios construtivos que interferem na avaliação do imóvel;

2 - Informar que a avaliação do imóvel, conforme NBR 14653-1:2001 da ABNT, é de competência de profissionais especificamente habilitados e capacitados, ressaltando que a Lei Federal nº 12.378/2010 ao regulamentar o exercício da Arquitetura e Urbanismo no Brasil estabelece em seu art. 2º as atividades e atribuições dos arquitetos e urbanistas, que dentre elas, consistem nos serviços de vistoria, perícia, avaliação, laudo e parecer técnico;

3 – Encaminhar esta Deliberação à Presidência do CAU/BR, solicitando a emissão de uma Nota de Apoio às instituições (CONFEA, ABAP e ANEAC) que já repudiaram a referida Resolução do BACEN

4 – Solicitar ao Presidente do CAU/BR que envie um ofício ao Conselho Monetário Nacional do Banco Central do Brasil sobre o posicionamento do CAU/BR, com base na manifestação da CEP-CAU/BR, e para esclarecer da necessidade de visita de inspeção ser realizada por profissional com habilitação específica, respeitado o princípio da imparcialidade.

Brasília - DF, 31 de janeiro de 2020.

**PATRÍCIA SILVA LUZ DE MACEDO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Coordenadora

**JOSEMÉE GOMES DE LIMA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Coordenadora Adjunta

**FERNANDO MÁRCIO DE OLIVEIRA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Membro

**WERNER DEIMLING ALBUQUERQUE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Membro