

## NOTA DE ESCLARECIMENTO – RESOLUÇÃO Nº 4.754 DE 26/09/19

A ANEAC acompanha com preocupação o novo posicionamento do BACEN, apresentado na Resolução nº 4.754, de 26/09/2019, ao criar como alternativa para definição do valor de um imóvel a ser financiado, aquela em que podem ser utilizados modelos de precificação próprio ou de terceiros, sem a necessidade de vistorias.

Esta preocupação advém da filosofia empregada pela CAIXA apresentar foco maior no objeto da garantia que no risco cliente, além de ser a principal financiadora de imóveis para a população de baixa renda. Assim, a utilização de modelos que negligenciem vistorias, aumenta consideravelmente os riscos operacionais do Banco, haja vista que estes imóveis são mais susceptíveis a vícios construtivos como, por exemplo: problemas estruturais, infiltrações, dimensionamento inadequado de instalações, áreas com potencial de contaminação, além de questões de regularização dos imóveis. Tais problemas somente são identificados através das vistorias feitas por profissionais devidamente habilitados.

É importante ressaltar que dentro da massa de dados que alimentam os modelos a que a Resolução do BACEN se refere, são encontrados registros com inconsistências, que comprometem a confiabilidade da informação.

É pertinente reconhecer que a área técnica da CAIXA sempre foi uma referência nacional no campo da Engenharia de Avaliações e vem, sistematicamente, se aperfeiçoando. A metodologia prevista pela NBR 14.653 e utilizada pela CAIXA contribuiu para que o Brasil não fosse atingido pela crise imobiliária internacional de 2008, por esta adotar critérios científicos normalizados na definição de seus valores de garantia, notadamente, em seu processo de avaliação de imóveis

Ressaltamos que a Resolução Nº 4.754 desrespeita o Acordo de Basiléia III que define que as avaliações devem se submeter às normas nacionais.

Também é relevante citar a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, que na seção denominada **“Das práticas Infrativas”**, veda **“colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço: a) em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);”**. Assim, visto que a Resolução do BACEN não respeita o contido na ABNT NBR14.653-1:2019, pode se concluir que também conflita com a Lei Federal que instituiu o Código de Defesa do Consumidor.

A ANEAC se posiciona no sentido de aprimorar as avaliações dos imóveis objeto de garantia de operações financeiras, desde que não haja, como regra, negligência da etapa de vistoria, atividade considerada como básica para definição do valor do imóvel. Este aprimoramento pode se dar, inclusive, por uma sistemática que permita a criação de um sistema de *rating* similar ao adotado para classificação do risco de operações financeiras, o que traria uma nova ferramenta gerencial que permitiria direcionar com menor risco os recursos financeiros disponíveis.

A ANEAC espera que essa situação seja revertida em prol da qualidade e segurança das operações de crédito imobiliário.