



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



APRESENTAÇÃO – CONFEA



O CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, autarquia pública de regulamentação do exercício profissional que defende a sociedade nas atividades da engenharia, recebeu com perplexidade a publicação exarada pelo BACEN da Resolução nº 4.754/2019.

A lei nº 5.194/1966, em seu Art. 1º diz o seguinte:

Art. 1º As profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:

- a) aproveitamento e utilização de recursos naturais;*
- b) meios de locomoção e comunicações;*
- c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;***
- d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres;*
- e) desenvolvimento industrial e agropecuário.*

Como se denota, do slide anterior qualquer atividade da engenharia relacionada ao interesse social e humano que importa, entre outras, nas edificações com seus aspectos técnicos e artísticos, deve proceder de uma regulação da autarquia federal CONFEA.

Em assim sendo, como a Resolução do BACEN, ao permitir uma eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel por profissionais habilitados, se referenciou com a atividade de engenharia da avaliação de bens imóveis, no caso, de unidade habitacional, e não poderia o órgão regulador do sistema financeiro nacional legislar sobre tal tema, o qual é inerente de regulação pela Lei nº 5.194/1966.

O CONFEA já em 1990 publicitou e normatizou, através da Resolução nº 345, quanto ao exercício de nível superior das atividades de engenharia de avaliações e perícias de engenharia. Neste normativo, foi fundamentado que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica, a Resolução nº 345, define o seguinte:

VISTORIA – É a constatação de um fato, mediante exame **circunstanciado e descrição minuciosa** dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

AVALIAÇÃO – É a atividade que envolve a determinação técnica do **valor qualitativo ou monetário** de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

LAUDO – É a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata **o que observou** e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, **fundamentadamente**.

Com as 03 definições, dadas pela Resolução do CONFEA, pode-se inferir que o BACEN praticou um ato ilegal ao entrar na seara de uma autarquia normatizadora das atividades da engenharia, pois deveria ter consultado o CONFEA sobre a possibilidade de dispensa da vistoria por profissionais habilitados.

Assim, a Resolução nº 4.754/2019, ao prever a dispensa da vistoria por profissionais habilitados, **poderá trazer sérios prejuízos patrimoniais ao mutuário, principalmente de baixa renda, quando da contratação de seu financiamento no sistema financeiro habitacional.**

Via de regra o mutuário de baixa renda não possui outra forma de avaliação qualitativa do preço do imóvel que esta adquirindo, tendo em vista as suas poucas opções de escolha, ao passo que o mutuário de maior renda, possui condições de obter outras formas de avaliações comparativas.

Conclusão:

Com todos os elementos já expostos, está amplamente provado que a dispensa da vistoria, conforme desejado pelo BACEN, contraria toda uma técnica consagrada da engenharia e normatizada pela autarquia reguladora da profissão, que atua em defesa da sociedade brasileira.

A utilização apenas de modelos de precificação sem vistorias, incorrerá no aumento do risco, por tanto na transferência deste custo **recairá ao mutuário via seguro habitacional.**

Reside ainda, a discussão entorno de **quem será a responsabilidade por um erro na precificação e avaliação do imóvel. O algoritmo!?**

OBRIGADO!!

Conselheiro Federal Annibal Lacerda Margon

cons.annibalmargon@confea.org.br