



## Manifestação do IBAPE-ES perante a Resolução N<sup>o</sup> 4754 de 26/09/2019 Banco Central do Brasil.

Adquirir um imóvel é um sonho para muitas pessoas ou ter a necessidade de dá-lo em garantia bancária muitas vezes uma necessidade urgente.

Quando o Banco Central do Brasil por meio de sua Resolução 4.754 de 26/09/2019 alterou a resolução 4.676 de 31/07/2018 que dispõe sobre as condições e critérios para a contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a financiar pelo Brasil, permitindo que baseada em análise e justificativa interna da instituição financeira seja dispensada a visita de inspeção do imóvel, que é item obrigatório em uma avaliação segundo a norma de Avaliação de Bens ABNT-14653, irá assim trazer com tal iniciativa, insegurança técnica e jurídica tanto para os produtores quanto para os consumidores de trabalhos de avaliação, lembrando ainda que a Lei Federal 8.078-Código de Defesa do Consumidor estabelece que antes de comprar um produto ou serviço o consumidor deve ser avisado pelo fornecedor sobre os possíveis riscos que ele pode oferecer à saúde, segurança, proteção de seus interesses econômicos, transparência além da harmonia das relações de consumo.

A análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data deve ser realizada por avaliadores profissionais da engenharia e arquitetura conforme determina a ABNT-14653 que tem força de lei.

Cabe a pergunta:

- Qual o peso do avaliador profissional na equação de risco das instituições financeiras e no atendimento as premissas do Código de defesa do consumidor?
- O consumidor de crédito imobiliário quanto é cobrado pela instituição financiadora pela avaliação do bem será que sabe quanto a instituição realmente paga ao profissional da avaliação?

São perguntas que precisam de respostas, com a **máxima urgência**.