

Nota Técnica do IBAPE – Manifestação sobre o Edital de Credenciamento da CAIXA Nº 0244/2024-5688.

São Paulo, 26 de abril de 2024.

1. Introdução

Contexto Histórico e Importância do IBAPE: Fundado em 1957, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) é uma entidade técnica nacional com associados distribuídos por todo o Brasil. Desde sua fundação, o IBAPE tem sido líder no desenvolvimento de normas para avaliações e perícias, contribuindo significativamente para o aprimoramento das atividades dos profissionais nas áreas de engenharia, arquitetura, agronomia e geociências. A atuação do Instituto tem sido essencial na formação de padrões de qualidade e ética em suas especialidades.

Relação com a CAIXA e Pioneirismo Colaborativo: É igualmente relevante ressaltar o papel pioneiro do departamento de engenharia da CAIXA, que em 1952 elaborou as primeiras normas de avaliação no Brasil. Essa iniciativa histórica estabeleceu a base para uma parceria duradoura com o IBAPE, cujos associados credenciados têm colaborado ativamente para o desenvolvimento das atividades do banco e para o suporte ao crescimento econômico e social do país.

2. Questões Legais

A adoção, no edital de credenciamento, de requisitos para profissionais de engenharia, arquitetura, agronomia e geociências é bastante acertada, uma vez que, assim como em outros contratos, atividades técnicas como vistorias, arbitramento, avaliação, perícia, laudos, entre outras, devem seguir o estabelecido pela Lei Federal nº 5194/66. O artigo 27, alínea f dessa lei, autoriza o CONFEA a publicar resoluções necessárias para a regulamentação e execução da mesma. O Artigo 13 dessa lei estipula que laudos e demais trabalhos técnicos, sejam públicos ou privados, não possuem valor jurídico quando não realizados por profissionais registrados no Sistema Confea/CREA. Da mesma forma, a Resolução Nº 51 do CAU, no artigo 2, item d, designa ao arquiteto responsabilidades como inventário, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem em projetos de preservação patrimonial. Em decorrência, a Resolução Nº 345/1990 confere competência exclusiva aos engenheiros para realizar avaliações e perícias de imóveis, móveis, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos. Além disso, o Código de Defesa do Consumidor enfatiza a importância de que os serviços de avaliação e perícias sigam as normas da ABNT, garantindo proteção ao consumidor e elevando a qualidade e a direção dos serviços. Essa abordagem está alinhada com as exigências de outros órgãos, como a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e bancos públicos e privados, buscando assegurar tanto a proteção social quanto a segurança jurídica do trabalho técnico-científico, realizado com independência e isenção pelos profissionais envolvidos.

3. Qualificação contínua dos profissionais

Cada vez mais, a procura por melhoria técnica contínua, por parte dos profissionais da área da Engenharia de Avaliações, através da **Certificação Profissional**, demonstra que o Programa aprimorado da Certificação do IBAPE Nacional, reconhecido pelo sistema Confea/CREA e em parceria com a ABNT, vem ao encontro da segurança jurídica buscada pelos tomadores de serviços de Engenharia de Avaliações.

4. Necessidade da Vistoria Presencial:

O Anexo I-F do Edital introduz várias modalidades de vistoria virtual, realizadas por terceiros ou por meio de plataformas eletrônicas, para atividades como avaliações, vistorias, acompanhamentos de obra, cronogramas e análises. Estas modalidades estão em total desacordo com as normas técnicas e boas práticas estabelecidas. As opções descritas incluem:

- Vistoria virtual acompanhada pelo credenciado;
- Trabalhos com características baseadas em plataforma eletrônica.

Essas práticas violam as diretrizes da ABNT NBR 14.653-1:2019, que enfatiza a necessidade de uma vistoria presencial, como elemento crucial do processo de avaliação. A norma especifica que a vistoria deve ser conduzida por um engenheiro de avaliações para assegurar a precisão na caracterização do bem e na coleta de dados essenciais para o processo avaliatório. Ela destaca que a vistoria é uma inspeção local e direta, fundamental para identificar aspectos construtivos, arquitetônicos, manifestações patológicas e outros fatores críticos que influenciam na avaliação do imóvel. A execução deve ser feita por profissionais qualificados, garantindo segurança jurídica, funcionalidade e habitabilidade, bem como a avaliação de riscos potenciais e aspectos de vizinhança que podem afetar o valor do imóvel. É também crucial realizar vistorias atualizadas regularmente, devido a possíveis alterações no imóvel ao longo do tempo.

A realização da vistoria de forma virtual ou através de plataforma eletrônica ainda infringe as normas de Avaliação de Bens, uma vez que esse método não possibilita a caracterização adequada da área do imóvel sendo avaliado. Conforme estabelecido no item 7.3.1 da NBR 14.653-2/2011:

7.3.1 Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Diante disso, alerta-se sobre a necessidade de excluir estes itens do edital. É crucial considerar as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas e assegurar que a realização da vistoria preserve a integridade técnica, garantindo a competência dos profissionais envolvidos e a conformidade com a legislação vigente.

5. Necessidade de Reajustes no Edital

Defasagem nos Valores de Remuneração: Nossa análise, considerando a variação do Índice Nacional da Construção Civil do INCC – divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV e o preço da gasolina ao consumidor, revela que os valores de remuneração estabelecidos estão desatualizados, pois não houve reajustes no período analisado. A comparação da inflação acumulada desde a publicação do Edital de Credenciamento nº 2365/7068-2019, em setembro de 2019, até o Edital de Credenciamento nº 0244/2024-5688, em abril de 2024, evidencia a necessidade de atualizar os valores para refletir as mudanças econômicas ocorridas durante esse tempo.

Em 2019, a remuneração para a atividade A 401 no Estado do Paraná foi estabelecida em R\$ 430,00, conforme o edital e atualmente, este valor está em R\$ 466,00. Utilizando o INCC, o índice de reajuste indicado no próprio edital, a remuneração corrigida para esta atividade deveria ser de R\$ 608,19 para refletir adequadamente o reajuste previsto no edital anterior. Essa análise enfatiza a necessidade de reajuste equivalente a 41,44% nas remunerações de todas as atividades, conforme demonstrado a seguir:

	
Índice para correção:	INCC-10-Todos os itens
Data inicial:	09/2019
Data final:	03/2024
Valor a atualizar:	R\$ 430,00
Fator de correção no período:	1,4144
Var. % acumulada no período:	41,44
Valor atualizado:	R\$ 608,19

Fonte: FGV

<https://extra-ibre.fgv.br/IBRE/sitefgvdados/default.aspx>

Em complemento, é necessário o reajuste em mais de 30% na remuneração dos deslocamentos, em virtude dos aumentos dos valores de combustíveis, conforme se pode verificar a seguir:

DATA INICI	DATA FIN	REGIÃO	PRODUTO	NÚMERO DE POSTOS PESQUISADOS	UNIDADE DE MEDID	PREÇO MÉDIO REVEND
07/04/2019	13/04/2019	CENTRO OESTE	GASOLINA COMUM	523	R\$/l	4,418
07/04/2019	13/04/2019	NORDESTE	GASOLINA COMUM	1155	R\$/l	4,461
07/04/2019	13/04/2019	NORTE	GASOLINA COMUM	375	R\$/l	4,473
07/04/2019	13/04/2019	SUDESTE	GASOLINA COMUM	2752	R\$/l	4,379
07/04/2019	13/04/2019	SUL	GASOLINA COMUM	979	R\$/l	4,350
MÉDIA (A):						4,416
07/04/2024	13/04/2024	CENTRO OESTE	GASOLINA COMUM	363	R\$/l	5,84
07/04/2024	13/04/2024	NORDESTE	GASOLINA COMUM	951	R\$/l	5,80
07/04/2024	13/04/2024	NORTE	GASOLINA COMUM	386	R\$/l	6,06
07/04/2024	13/04/2024	SUDESTE	GASOLINA COMUM	2180	R\$/l	5,67
07/04/2024	13/04/2024	SUL	GASOLINA COMUM	854	R\$/l	5,84
MÉDIA (B):						5,842
Variação de A para B (5 anos):						32%
Variação (10 anos):						93%

Fonte: Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis

<https://www.gov.br/anp/pt-br/assuntos/precos-e-defesa-da-concorrenca/precos/precos-revenda-e-distribuiçao-combustiveis/serie-historica-do-levantamento-de-precos>

Impacto na Viabilidade dos Serviços: A defasagem nos valores de remuneração e deslocamento compromete a viabilidade dos serviços prestados pelos profissionais, dificultando a realização de atividades cruciais para o banco e para a sociedade.

É fundamental salientar que a remuneração pelo deslocamento não deve apenas compensar os custos de combustíveis, mas também abranger os custos operacionais dos veículos, como a depreciação ao longo do tempo, manutenções, troca de pneus, entre outros. Além disso, é importante ressaltar que o novo edital não permite mais a seleção de municípios e sim de polos que compreendem a junção de diversas regiões, o que inviabiliza o atendimento da demanda nos valores previstos de remuneração e nos prazos geralmente estabelecidos. Esse cenário fica ainda mais prejudicado devido à falta de estabelecimento de prazos de atendimento das demandas no edital, sendo informado por meio de resposta no portal que esses prazos serão definidos após a contratação.

6. Propostas para Revisão dos Editais

Revisão dos Valores de Remuneração: Propomos uma revisão imediata das tabelas de remuneração para garantir que os valores estejam alinhados com a realidade econômica atual e com a importância dos serviços prestados.

Mecanismos de Ajuste Contínuo: Sugerimos a implementação de mecanismos automáticos de reajustes fundamentados em indicadores econômicos reconhecidos, para garantir que os valores se mantenham justos e adequados ao longo do tempo.

7. Conclusão e Chamado à Ação Urgente:

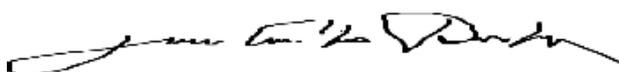
Ao analisar o Edital de Credenciamento da CAIXA Nº 0244/2024-5688, é evidente a presença de pontos críticos que demandam atenção imediata. As propostas de realização de vistorias virtuais estão em desacordo com as diversas partes das normas da ABNT. Além disso, a defasagem nos valores de remuneração dos profissionais compromete tanto a qualidade quanto a equidade dos serviços oferecidos. Essas práticas não apenas deixam de cumprir os padrões técnicos exigidos, mas também introduzem disparidades significativas na compensação dos avaliadores, afetando a justiça do processo como um todo.

Portanto, o IBAPE Nacional solicita à CAIXA que revise e ajuste urgentemente o edital, para que este reflita práticas e remunerações alinhadas às normas técnicas vigentes e à realidade econômica atual.

O Instituto está pronto para colaborar ativamente neste processo, assegurando que as mudanças propostas reforcem a integridade e a transparência necessárias na execução de avaliações, análises, vistorias e perícias. Nosso compromisso em ajustar práticas que impactam significativamente o mercado imobiliário e a economia é motivado pela urgência de tais ajustes, reforçando nosso compromisso com a justiça e a qualidade profissional.

O IBAPE está preparado para dialogar e colaborar de forma construtiva, com o objetivo de melhorar continuamente a qualidade e a confiabilidade dos serviços de avaliação no Brasil, garantindo que eles continuem a ser pilares de confiança no mercado imobiliário e na economia em geral.

O IBAPE aproveita a oportunidade para parabenizar a Caixa Econômica Federal pela postura transparente e colaborativa na decisão de prorrogar o prazo do edital. Essa iniciativa reflete um compromisso valioso com a justiça, proporcionando mais tempo para os profissionais interessados em participar do credenciamento.



Eng. José Carlos Rocha

Vice-Presidente Administrativo-Financeiro do IBAPE Nacional – Gestão 2024/2025



Eng. Luciano Ventura

Presidente do IBAPE Nacional – Gestão 2024/2025

Esta Nota Técnica conta com o apoio das vinte e cinco Entidades Filiadas ao IBAPE no Brasil:



