

Crea-SC impugna edital da Caixa por violação de leis e normas técnicas em avaliação de imóveis

POSICIONAMENTO

Crea-SC impugna Edital de Credenciamento nº 12/2026-5688 da Caixa Econômica Federal por violação de leis e normas técnicas em avaliação de imóveis



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

O Crea-SC protocolou uma impugnação ao Edital de Credenciamento nº 12/2026-5688 da Caixa Econômica Federal

(CEF), que prevê o credenciamento de empresas para fornecimento de Relatórios de Precificação de Imóveis fundamentados em soluções de AVM – Modelos de Avaliação Automatizada.

Segundo o edital, o objetivo é contratar empresas “precificadoras” para avaliações fundamentadas em tecnologias automatizadas, conforme as Resoluções do Banco Central nº 4.676/2018 e nº 4.754/2019. No entanto, o Crea-SC alerta que, da forma como está estruturado, o procedimento contraria legislações federais e normas técnicas que regulamentam a atividade de avaliação imobiliária no Brasil.

Além de buscar resguardar a ampla competitividade no processo licitatório, conforme estabelece a Lei 14.133/2021, a impugnação do Crea-SC “busca resguardar as atribuições técnicas dos profissionais da Engenharia que tem, por Lei, a competência para avaliação de imóveis: além das anteriores, também a Lei 5.194/66; a Lei 6.496/77 e a Resolução Confea 218/73”, conforme ressalta o Procurador Jurídico do Conselho, Adv. Adriano Chaves.

Para o Crea-SC, avaliações exclusivamente automatizadas não substituem o trabalho técnico especializado, especialmente quando envolvem garantias em operações financeiras – caso típico das atividades da Caixa. Ao dispensar a participação obrigatória de profissionais habilitados e ao suprimir a análise presencial dos imóveis, o edital pode ferir atribuições legais previstas para engenheiros avaliadores.

Outro ponto levantado pelo Crea-SC diz respeito à ampla

competitividade, princípio da Lei 14.133/2021, que rege as contratações públicas. O Conselho aponta que os critérios e exigências definidos pela Caixa podem restringir a participação de empresas e profissionais, reduzindo a concorrência e criando barreiras injustificadas no processo licitatório.

O presidente do Crea-SC, engenheiro Kita Xavier, reforça que a manifestação do Conselho “visa proteger a sociedade, assegurando que avaliações imobiliárias – essenciais em operações de crédito e garantias – sejam realizadas com rigor técnico e responsabilidade profissional”.