



Ao Presidente da Comissão Permanente de Licitação da
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (00.360.205/5614-83).

Setor Bancário Sul, Quadra 1, Lote 2, Bloco L, 7º Andar,
Asa Sul, 70.070-110, Brasília-DF.

NESTA.

Ref.: **Impugnação ao Edital de Convocação nº 12/2026-CECOT**

Objeto do Edital: **Credenciamento de empresas. Relatórios de Precificação de Imóveis fundamentado em soluções de AVM – Modelo de Avaliação Automatizada**

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE GOIÁS – IBAPE-GO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.956.891/0001-17, com sede na Av. 11ª Avenida, 285, Casa da Engenharia, Setor Leste Universitário, 74.605-060, Goiânia-GO, neste ato representado por seu Presidente **Henrique Toledo Santiago**, vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria, com fulcro no artigo 87, § 1º, da Lei Federal nº 13.303/2016, apresentar a presente **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LICITAÇÃO** em epígrafe, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos.

I. DAS PRELIMINARES

LEGITIMIDADE DO INSTITUTO

1. O IBAPE-GO, enquanto entidade de classe de caráter técnico-científico, tem como um de seus objetivos estatutários a defesa dos interesses de seus associados e da sociedade em geral, no que concerne à excelência e à ética na prestação de serviços de avaliações e perícias de engenharia.
2. Nesse sentido, a presente impugnação visa salvaguardar a legalidade, a isonomia e a competitividade do certame, bem como a garantir que os serviços a serem contratados sejam executados por profissionais devidamente qualificados, independentemente de restrições indevidas impostas pelo edital.



3. A **legitimidade do IBAPE-GO** para apresentar a presente impugnação decorre diretamente de sua natureza jurídica e de seus fins institucionais, que abrangem a representação dos profissionais da área de avaliações e perícias, bem como a fiscalização da observância das normas técnicas e legais pertinentes.

4. Com efeito, as cláusulas editalícias que ora se questionam afetam diretamente a esfera de atuação e os interesses dos profissionais associados ao IBAPE-GO.

TEMPESTIVIDADE DA IMPUGNAÇÃO

5. A presente impugnação é tempestiva, porquanto apresentada dentro do prazo legal de **até 5 (cinco) dias úteis** antes da data fixada para a realização do certame.

6. Nesse sentido, considerando que o **AVISO A** foi publicado em **30/01/2026**, estabeleceu novos prazos para impugnação, assegurando aos interessados o direito de questionar dispositivos editalícios que possam comprometer a legalidade, legitimidade e economicidade do certame até o dia **09/02/2026**, não remanescem dúvidas quanto à **tempestividade** da presente impugnação.

INTERESSE JURÍDICO

7. O interesse jurídico do IBAPE-GO manifesta-se na necessidade de assegurar que o procedimento licitatório observe os princípios basilares da Administração Pública, notadamente a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade, a eficiência, a isonomia e a competitividade, conforme estabelecido no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, e no artigo 3º da Lei nº 8.666/93.

8. As disposições editalícias impugnadas, ao estabelecerem exigências desproporcionais e restritivas, comprometem a consecução desses princípios, gerando prejuízos tanto aos potenciais licitantes quanto à própria Administração Pública.



II. DO MÉRITO

A) OBRIGATORIEDADE DE PROFISSIONAL HABILITADO E REGISTRADO NO SISTEMA CONFEA/CREA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

9. A atividade de avaliação de imóveis, por sua natureza técnica e complexidade, é privativa de profissionais legalmente habilitados e registrados nos respectivos Conselhos de Fiscalização Profissional, notadamente Engenheiros e Arquitetos.

10. A Lei nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro e Arquiteto, estabelece em seu Art. 7º, alínea "c", que compete a esses profissionais a realização de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos.

11. Nesse sentido, a Resolução CONFEA nº 218/73, em seu Art. 1º, discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, incluindo expressamente a atividade de "vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico". A Resolução CONFEA nº 345/90, por sua vez, dispõe sobre o exercício da atividade de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

12. Com efeito, as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens, como a NBR 13.752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil) e a NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), exigem a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para os laudos de avaliação, o que pressupõe a atuação de profissional devidamente habilitado e registrado no Sistema CONFEA/CREA ou CAU.

13. Logo, a ausência de exigência de que o responsável técnico pela elaboração dos relatórios de precificação seja um profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU configura grave violação à legislação profissional e compromete a qualidade e a segurança dos serviços a serem prestados no âmbito da engenharia e arquitetura.



B) INADEQUAÇÃO DE QUALIFICAÇÕES TÉCNICAS EXIGIDAS. VIOLAÇÃO À LEGISLAÇÃO PROFISSIONAL

14. O item 4.5.5 do Edital estabelece qualificações técnicas para o responsável técnico que são inadequadas e desvirtuam a natureza da atividade de avaliação de imóveis.

15. Mais especificamente, o item 4.5.5.1.1 permite que o responsável técnico principal possua "Especialização em Ciência de Dados com carga horária mínima de 360 horas", ou seja, um profissional sem formação em Engenharia ou Arquitetura¹.

16. Dessa forma, o Anexo II do Edital, que trata da qualificação técnica, permite expressamente que um "Data Scientist" atue como responsável principal pela precificação de imóveis, ignorando completamente a necessidade de conhecimentos específicos em engenharia civil, arquitetura, patologias construtivas, legislação urbanística e demais aspectos técnicos inerentes à avaliação imobiliária.

17. Destarte, a permissão para que profissionais sem a devida habilitação legal e técnica no Sistema CONFEA/CREA ou CAU sejam responsáveis por laudos de precificação de imóveis representa notório risco à qualidade dos serviços, à segurança jurídica das operações da CAIXA e à proteção do consumidor, além de violar as leis que regem o exercício profissional.

C) DA OBRIGATORIEDADE DE VISTORIA PRESENCIAL PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E DA INSUFICIÊNCIA DO AVM

18. As normas técnicas brasileiras são claras quanto à necessidade de vistoria presencial para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis. A NBR 14.653-1, em seus itens 8.2.1.3.2 e 8.2.1.3.4, estabelece que a vistoria é etapa fundamental para a identificação e caracterização do imóvel e de seus atributos.

19. À vista disso, a Resolução CMN nº 4.676/2018, em seu Art. 11-A, que dispõe sobre as condições para a realização de operações de crédito imobiliário, exige que a avaliação do imóvel seja realizada por profissional habilitado, com a devida vistoria, para fins de garantia.

¹ 4.5.5.1 Responsável Técnico pelo Modelo de Precificação Automatizada: deverá ser profissional com formação em Ciência de Dados, atendendo a pelo menos uma das seguintes qualificações:

4.5.5.1.1 Curso de especialização em Ciência da Dados (Data Science), com carga horária mínima de 360 (trezentos e sessenta) horas; ou

4.5.5.1.2 Curso de mestrado em Ciência de Dados, com carga horária mínima de 360 (trezentos e sessenta) horas; ou

4.5.5.1.3 Título de doutor ou pós-doutor na área de Ciência de Dados.



20. Com efeito, o modelo AVM (Automated Valuation Model), embora útil como ferramenta auxiliar, não substitui a análise técnica presencial de um profissional habilitado. A ausência de vistoria impede a identificação de vícios construtivos, patologias, benfeitorias não averbadas, condições de conservação, características de vizinhança e outros fatores que impactam diretamente o valor do imóvel e que não são capturados por modelos automatizados.

21. Logo, a metodologia proposta pelo edital, ao não exigir a vistoria presencial, expõe a CAIXA a riscos de avaliações imprecisas, super ou subavaliações, e a não identificação de problemas que poderiam comprometer a garantia dos financiamentos ou a segurança das operações.

D) VIOLAÇÃO À AMPLA COMPETITIVIDADE E AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA

22. As exigências de qualificação técnica contidas no item 4.5.5.1 do Edital, que incluem a necessidade de Mestrado ou Doutorado em Ciência de Dados, são desproporcionais e restritivas, violando o princípio da ampla competitividade.

23. Diante disso, tais requisitos excluem indevidamente uma vasta gama de empresas e profissionais qualificados na área de avaliação de imóveis, que possuem a expertise técnica e a habilitação legal para a atividade, mas não necessariamente formação acadêmica específica em Ciência de Dados em nível de pós-graduação estrito senso.

24. Nesse sentido, a restrição imposta pelo edital favorece um número limitado de empresas com perfil muito específico, que não é o perfil tradicionalmente exigido para a atividade de avaliação de imóveis, excluindo empresas regionais e locais que poderiam oferecer serviços de qualidade e com maior capilaridade.

25. Com efeito, tal prática viola o Art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que preceitua que as exigências de qualificação técnica e econômica devem ser compatíveis com o objeto da licitação. Além disso, contraria os princípios da Lei 13.303/2016, especialmente o Art. 31, incisos I, II e III, que tratam da observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia, economicidade, probidade administrativa, competitividade, dentre outros.



E) DA TRANSFERÊNCIA DESPROPORCIONAL DE RISCOS E DA INSEGURANÇA JURÍDICA

26. A Cláusula Quinta do Contrato (Anexo VII) do Edital, que trata das responsabilidades, impõe à empresa credenciada uma transferência desproporcional de riscos, especialmente no que tange à responsabilidade sobre bases de dados fornecidas pela CAIXA, sobre as quais a empresa não possui controle ou auditabilidade.

27. Nesse sentido, a exigência de um prazo de 5 minutos para resposta a solicitações de distribuição de relatórios, conforme item sobre distribuição, é irreal e inviabiliza a análise técnica adequada, pressionando as empresas a operar sob condições de estresse que podem comprometer a qualidade do serviço.

28. Dessa forma, a previsão de uma fase "pareado" sem remuneração, onde a empresa credenciada deve realizar trabalhos sem contrapartida financeira, configura uma prática abusiva e desequilibrada, transferindo custos operacionais para o particular sem a devida compensação.

29. Destarte, tais condições contratuais geram insegurança jurídica e desestimulam a participação de empresas sérias e qualificadas, que não se submeterão a termos tão desfavoráveis, o que, novamente, restringe a competitividade do certame.

F) DA AUSÊNCIA DE CRITÉRIOS OBJETIVOS DE AUDITABILIDADE E GOVERNANÇA

30. O Edital carece de critérios objetivos e transparentes para a avaliação do desempenho do AVM e dos relatórios de precificação, não estabelecendo métricas claras de desempenho ou limites aceitáveis de desvio.

31. À vista disso, a possibilidade de alteração unilateral de parâmetros pela CAIXA, sem prévia comunicação ou negociação com as empresas credenciadas, gera incerteza e impede a previsibilidade necessária para a execução dos serviços.

32. Com efeito, a ausência de mecanismos claros de auditabilidade e governança para o processo de precificação e para a performance do AVM viola os princípios da Lei 13.303/2016, especialmente o Art. 31, inciso IV, que exige a observância da governança corporativa.



33. Logo, a falta de transparência e de critérios objetivos pode levar a decisões arbitrárias e dificultar a fiscalização e o controle dos serviços prestados, comprometendo a integridade do processo.

III. DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, o IBAPE-GO requer a Vossa Senhoria que se digne a:

- (a) Retificar o Edital para exigir que a responsabilidade técnica pela elaboração dos relatórios de precificação seja exclusiva de profissionais legalmente habilitados e registrados no Sistema CONFEA/CREA ou CAU, em conformidade com a Lei nº 5.194/66 e Resoluções do CONFEA;
- (b) Incluir a obrigatoriedade de vistoria presencial do imóvel por Engenheiro ou Arquiteto para a elaboração dos relatórios de precificação, conforme exigido pela NBR 14.653-1 e Resolução CMN nº 4.676/2018;
- (c) Readequar as qualificações técnicas exigidas, removendo a possibilidade de "Data Scientist" atuar como responsável técnico principal pela precificação de imóveis, e alinhando os requisitos à legislação profissional e às normas técnicas de avaliação;
- (d) Reduzir as exigências desproporcionais de qualificação, como Mestrado/ Doutorado em Ciência de Dados, que restringem indevidamente a competitividade do certame e violam o Art. 37, XXI da CF/88 e o Art. 31 da Lei 13.303/2016;
- (e) Estabelecer critérios objetivos e auditáveis para a avaliação do desempenho do AVM e dos relatórios de precificação, incluindo métricas de desempenho e limites aceitáveis de desvio, garantindo a transparência e a governança do processo;
- (f) Reequilibrar as cláusulas contratuais de risco, especialmente a Cláusula Quinta do Contrato (Anexo VII), eliminando a transferência desproporcional de responsabilidades sobre dados não controlados pela credenciada, o prazo exíguo de resposta e a fase "pareado" sem remuneração;
- (g) Suspender o presente certame até que as irregularidades apontadas sejam



IBAPE-GO
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

devidamente corrigidas e o Edital seja republicado com as alterações necessárias, garantindo a legalidade, a isonomia e a ampla competitividade.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Goiânia-GO, 06 de fevereiro de 2026.

Henrique Toledo Santiago
Presidente do IBAPE-GO

