

MERC GROUP

THINK GROWTH. THINK MERC.

SOCIEDADE DE CREDITO IMOBILIARIO

Auditoria de sociedade de crédito *imobiliário*

Auditoria de sociedade de crédito imobiliário: quando é obrigatória, o que inclui, prazo, o que faz o custo variar e como escolher o auditor.

NORMA BASE

Regulacao BCB e NBC TA

PÚBLICO

Administradores e areas de
controle de SCI

EDIÇÃO

Guia tecnico MERC

DATA

Agosto de 2026

Auditoria de sociedade de crédito imobiliário é obrigatória e segue a regra de auditoria das instituições financeiras do Banco Central, porque a SCI é instituição financeira autorizada a funcionar pelo BCB. Criada pela Lei nº 4.380/1964 dentro do Sistema Financeiro da Habitação, a sociedade de crédito imobiliário integra o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e é especializada em financiamento imobiliário, com funding em depósitos de poupança, letras imobiliárias, letras de crédito imobiliário e repasses. Essa base de crédito e de captação define o foco do trabalho, e é isso que este texto explica para quem precisa contratar.

Se a sua SCI está em fase de autorização, foi autorizada recentemente ou já opera e precisa revisar o auditor, a auditoria independente da MERC atua exatamente nesse perfil de instituição regulada pelo BCB. Antes de tratar de prazo e de custo, vale entender quando o trabalho é exigido e por quem.

SOCIEDADE DE CREDITO IMOBILIARIO

Quando a auditoria é obrigatória e quem exige

A exigência não é opcional e não depende de porte. Como instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central, a sociedade de crédito imobiliário está sujeita à regulação de auditoria independente das instituições financeiras, hoje consolidada na Resolução CMN nº 4.910/2021. A norma determina que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente registrado na CVM e habilitado a atuar perante instituições autorizadas pelo BCB, com relatório emitido dentro do prazo regulatório após a divulgação. Some-se a isso a Resolução CMN nº 4.676/2018, que disciplina o direcionamento dos recursos de poupança e a contratação de financiamento imobiliário, cujo cumprimento entra no escopo dos controles examinados.

Na prática, quem exige o trabalho é o próprio arcabouço prudencial do BCB, e a auditoria não é um custo administrativo qualquer: é condição de regularidade da instituição perante o supervisor.

OBRIGATORIEDADE

O que o trabalho inclui na prática

A auditoria de uma SCI vai muito além de conferir saldos. O centro do trabalho é a carteira de crédito imobiliário e a sua recuperabilidade, avaliada hoje sob o modelo de perdas esperadas do padrão contábil do BCB. Além disso, o trabalho cobre a avaliação das garantias reais (hipoteca e alienação fiduciária de imóveis), o lastro e a vinculação das letras emitidas às operações que as garantem, o direcionamento obrigatório dos recursos de poupança, a adequação de capital e o cumprimento dos limites prudenciais, os controles internos e de tecnologia, a prevenção à lavagem de dinheiro e as transações com partes relacionadas.

Essa combinação de crédito de longo prazo, funding regulado e garantias imobiliárias é o que torna a auditoria de SCI diferente de uma auditoria de empresa comercial, e é o que exige experiência específica em instituição financeira.

ESCOPO DO TRABALHO

Prazo típico e o que o cliente precisa entregar

O prazo depende do porte da carteira e da maturidade dos controles, mas o trabalho costuma se organizar em duas etapas: uma fase de planejamento e testes de controle ao longo do exercício, e uma fase de encerramento sobre as demonstrações anuais. O relatório final precisa estar pronto dentro do prazo regulatório após a divulgação das demonstrações, o que impõe disciplina de calendário.

Para que o prazo se cumpra, o cliente precisa entregar, entre outros itens: a base analítica da carteira de crédito com a classificação de risco, a documentação das garantias, os controles do direcionamento de poupança, os cálculos de capital e limites, as políticas e evidências de controles internos, o material de prevenção à lavagem de dinheiro e o mapeamento de partes relacionadas. Quanto mais organizada a documentação, mais curto e mais barato o trabalho.

PRAZO E CUSTO

O que faz o custo variar

Não existe preço fechado de auditoria de SCI, e desconfie de quem oferece um. O honorário se forma a partir de fatores objetivos, que valem mais como critério do que como número. A tabela abaixo resume os principais.

P	A
Tamanho da carteira de crédito	Carteira concentrada e homogênea
Qualidade dos controles internos	Controles maduros e testáveis
Organização da documentação	Base analítica e garantias bem documentadas
Complexidade do funding	Funding simples e bem conciliado ao lastro
Maturidade do modelo de perdas esperadas	Modelo estável e documentado

O critério certo para avaliar uma proposta é entender qual desses fatores mais pesa no seu caso, e não comparar apenas o valor final entre propostas que podem estar medindo escopos diferentes.

ESCOLHA DO AUDITOR

Como escolher o auditor

O primeiro critério é objetivo e verificável: o auditor precisa estar registrado na CVM e habilitado a atuar perante instituições autorizadas pelo BCB. Sem isso, o relatório não cumpre a exigência regulatória. Confirme o registro antes de qualquer conversa de preço.

Além do registro, avalie a experiência real em instituição financeira de crédito imobiliário, e não apenas em empresas em geral. Pergunte quem forma a equipe que de fato vai executar o trabalho, como a firma trata a recuperabilidade da carteira e as garantias, e como conduz a revisão de qualidade do próprio trabalho. Um auditor que conhece o setor faz perguntas melhores desde o primeiro dia, e isso reduz retrabalho e surpresas no encerramento.

PERGUNTAS FREQUENTES

O que acontece se não fizer

Deixar de ter as demonstrações auditadas por auditor habilitado, ou entregar o relatório fora do prazo, coloca a instituição em situação de irregularidade perante o Banco Central, com exposição a medidas do supervisor e a restrições que afetam a operação e a reputação junto a investidores e contrapartes. Para uma instituição que capta poupança e emite títulos lastreados em crédito imobiliário, a confiança regulatória e de mercado é ativo de primeira ordem, e a auditoria é parte do que a sustenta. O custo de não fazer, ou de fazer mal, é sempre maior que o honorário.

SOCIEDADE DE CREDITO IMOBILIARIO

Como a MERC pode ajudar

A MERC é firma de auditoria independente especializada no mercado financeiro brasileiro, com atuação em instituições de crédito reguladas pelo BCB. Conhecemos o arcabouço da sociedade de crédito imobiliário, do direcionamento de poupança ao lastro das letras, e conduzimos o trabalho com foco na carteira, nas garantias e nos controles que o supervisor examina. Para instituições em fase de autorização ou em revisão de auditor, também oferecemos apoio na organização prévia da documentação. Fale com a nossa equipe pelo contato.

OBRIGATORIEDADE

Perguntas frequentes

PRÓXIMO PASSO

Do requisito ao *teste* que o sustenta.

A MERC é firma de auditoria independente registrada na CVM, especializada em mercado financeiro. Estruturamos o trabalho do diagnóstico a evidência: leitura do requisito, desenho dos testes, trilha de auditoria e o relatório que sustenta a conclusão. Fale com a equipe pelo canal de contato.

SITE	www.mercgroup.com.br
CONTEÚDO	www.mercgroup.com.br/insights
E-MAIL	contato@mercgroup.com.br
TELEFONE	+55 11 98196 1447

Material técnico de apoio da MERC Group. Conteúdo de caráter informativo, sem constituir oferta de serviços a entidades para as quais a independência seja vedada. Exemplos genéricos, sem referência a instituição específica.