



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



III Seminário Nacional de Engenharia de Avaliações

DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS

Coordenadores:

Engº Marcos Mansour Chebib Awad

Engº Osorio Accioly Gatto

Maio de 2017, Salvador, BA



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



HISTÓRICO

✓ **CRISE 2015/2016**



✓ **INSTUIÇÕES FINANEIRAS NÃO EFETIVAM AS VENDAS EM LEILÕES**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



HISTÓRICO

- ✓ **RESULTADO:**
- ✓ **DEBATE ENTRE INSTITUIÇÕES
FINANCEIRAS E IBAPE**
- ✓ **PROVOCOU A ELABORAÇÃO DE ESTUDOS**





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



HISTÓRICO

1. IBAPE: Boletim Técnico: Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos

**2. IBAPE/SP E IBAPE:
DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM
GARANTIAS BANCÁRIAS**





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



HISTÓRICO

DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS

- ✓ Cerca de 10 reuniões mensais com início no ano de 2016 na sede do IBAPE/SP
- ✓ Participaram os engenheiros de avaliação e representantes das mais importantes instituições financeiras do País. Destacando:





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

1.1 PREÂMBULO

1.2 OBJETIVO

1.3 JUSTIFICATIVA

1.4. PREMISSAS DESTE ESTUDO

2. OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE DEMANDAM A CONTRATAÇÃO DE AVALIAÇÕES DE BENS

2.1 Finalidades

2.1.1 Garantia

2.2.2 Dação em Pagamento

2.2.3 Arrematação/Adjudicação

2.2.4 Alienação

2.2 Ciclo das operações

3. CONCEITOS DE VALOR



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



SUMÁRIO

4. RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

4.1 Vistorias

4.2 Condições limitantes

4.2.1 Documentação

4.2.2 Passivos ambientais

5. RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

5.1 Glebas Urbanizáveis

5.2 máquinas e equipamentos

5.3 Complexos industriais

5.4 imóveis rurais

5.5 Empreendimentos base imobiliária

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – PREÂMBULO

- Trabalho elaborado com a participação de representantes do: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú, Banco Pan, BBC, Banco do Nordeste, FINEP, IBAPE/SP e IBAPE.
- Procedimentos destinados aos gestores internos das instituições financeiras, arquitetos e engenheiros de avaliação
- O Banco Central do Brasil - BACEN, autarquia federal - organização, disciplina e fiscalização do Sistema Financeiro Nacional (SFN);



BANCO CENTRAL DO BRASIL



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – PREÂMBULO

- Visando sempre maior segurança e estabilidade ao sistema financeiro, pode-se citar algumas resoluções e circulares do BACEN, tais como:
- **RESOLUÇÕES:**
 - ✓ Resolução 1748/90, revogada pela resolução 2682/99;
 - ✓ Resolução 2697/2000;
 - ✓ Resolução 4088/12;
 - ✓ Resolução 4399/15;
 - ✓ Resolução 4427/15;
 - ✓ Resolução 4535/16.
- **CIRCULARES:**
 - ✓ Circular 3547/11;
 - ✓ Circular 3648/13;
 - ✓ Circular 3747/15;
 - ✓ Circular 3793/16.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – OBJETIVO

✓ **Objetivos:**

✓ **Uniformizar conceitos,**

✓ **Apresentar práticas usuais,**

✓ **Recomendações nas avaliações de bens que serão base de empréstimos financeiro (mitigar riscos).**





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – JUSTIFICATIVA

- ✓ **Extensa a literatura sobre sobre a Engenharia de Avaliações;**
- ✓ **Carência de literatura sobre avaliações de bens para instituições financeiras;**
- ✓ **Instituições financeira demandam milhares de laudos de avaliações para suporte nos processos de empréstimos garantidos por bens, usualmente são contratadas de duas formas:**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – JUSTIFICATIVA

1. **Interna:** O Banco contrata a avaliação do bem com empresas credenciadas. O laudo é compartilhado e analisado com áreas de engenharia de avaliações das instituições financeiras e depois liberado para as áreas de operações dessas instituições
2. **Externa:** O interessado contrata empresas credenciadas pelo Banco. O laudo é entregue aos clientes que escolhem a instituição financeira e posteriormente são analisados pelas áreas responsáveis. Existe ainda a modalidade de contratação de empresas externas sem o credenciamento pelo Banco.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



INTRODUÇÃO – PREMISSAS

- ✓ Este estudo não tem a pretensão de discutir os métodos e técnicas avaliatórias já amplamente difundidos e debatidos em anos de evolução Normativas no IVSC (Normas IVS) na ABNT (Normas 14.653 – avaliação de bens) e Normas do IBAPE ;
- ✓ Cada instituição bancária possui regulamentos e políticas internas para aceitação dos trabalhos de avaliação, atentar aos requisitos da instituição financeira na qual presta o serviço.
- ✓ Cada instituição possui seu “APETITE AO RISCO”, o aceite do bem é de responsabilidade da mesma. Cabe ao engenheiro de avaliação se pautar pelo princípio da prudência e oferecer os cenários de mercado e liquidação para a tomada de decisão das instituições (assunto será mais debatido em conclusões);



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE DEMANDAM AVALIAÇÃO DE BENS - GARANTIAS

Nesse cenário, frequentemente o relacionamento instituição – cliente é muito bom, sendo comum a obtenção de toda e qualquer documentação que se julgar necessária para a realização da avaliação,

A vistoria ao bem para compatibilização das documentações fornecidas, detalhamento dos padrões construtivos, acabamentos e dimensões são obrigatórios. Ressaltamos também a importância de consulta aos órgãos públicos, tais como: prefeitura e/ou suas secretarias.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE DEMANDAM AVALIAÇÃO DE BENS - DAÇÃO

As avaliações enquadradas nessa finalidade têm como princípio o interesse do cliente em quitar suas dívidas com a instituição financeira, havendo um relacionamento relativamente satisfatório entre instituição – cliente, no entanto não há mais aquele brilho da garantia.

Nem sempre a documentação essencial está disponível ou é fornecida de boa vontade pelo cliente. A vistoria interna ao bem é recomendável e geralmente permitida e requer maiores cuidados e investigação



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE DEMANDAM AVALIAÇÃO –ARREMATACÃO/ ADUJDICAÇÃO

Para avaliações com essa finalidade, o relacionamento instituição financeira – cliente normalmente está prejudicado pela necessidade de se recuperar créditos de cliente inadimplente, na maioria das vezes através de uma ação judicial.

Nessa situação, existe maior dificuldade na obtenção da documentação para auxiliar na realização da avaliação do bem. Quanto a vistoria ao bem, é necessário que a instituição financeira esteja atenta ao processo, para que a mesma possa ser realizada em conjunto com o perito judicial.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE DEMANDAM AVALIAÇÃO DE BENS -ALIENAÇÃO

Para as avaliações com essa finalidade, a instituição financeira já tem o domínio sobre o imóvel tendo a sua posse indireta (ocupada) ou posse direta (desocupada).

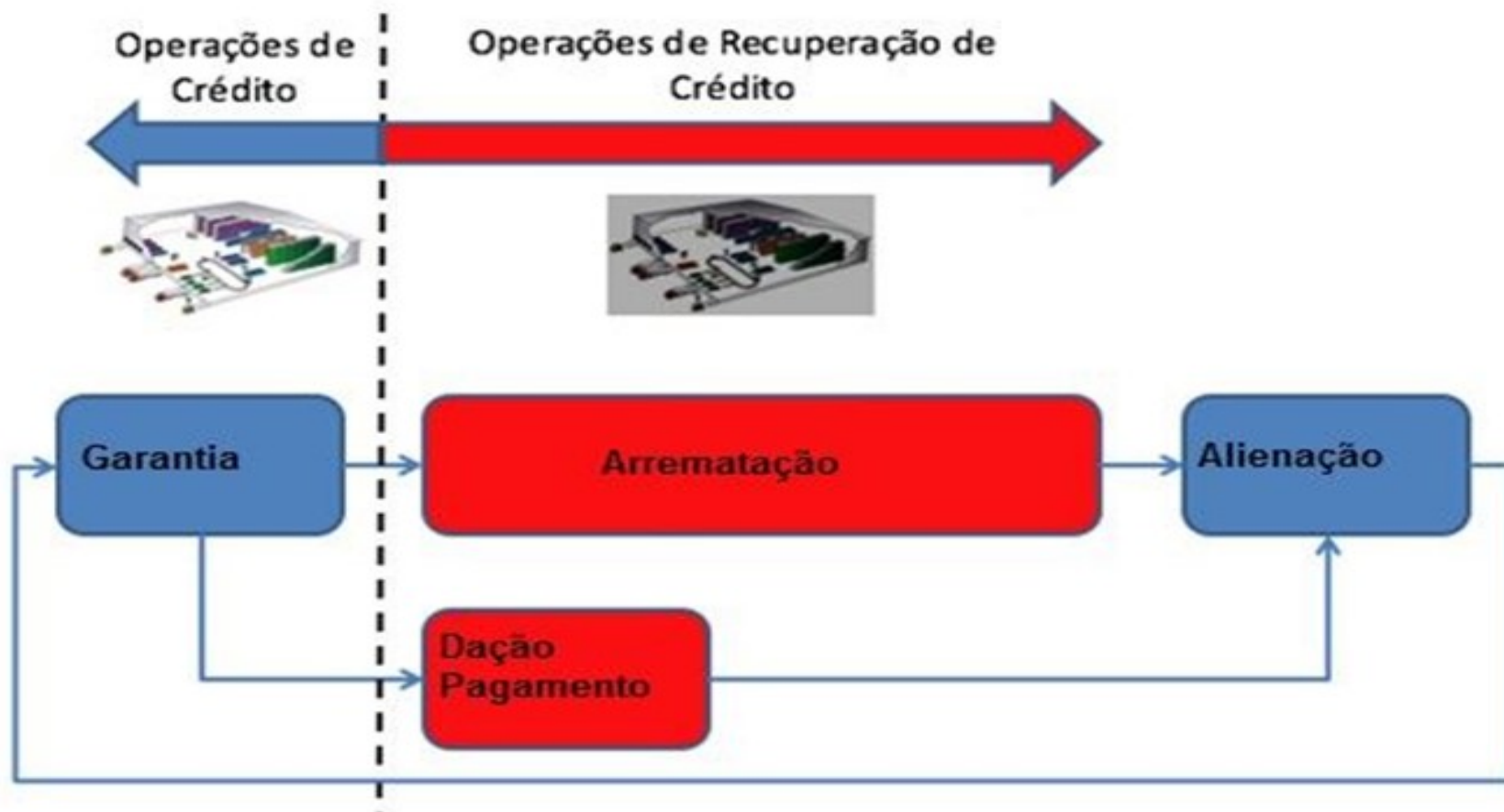
O bem já faz parte do ativo circulante do Banco e as avaliações são realizadas de forma a permitir que tais bens sejam ofertados em leilão, apresentando uma situação completamente diferente dos bens que estão ofertados voluntária e conscientemente no mercado.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



Ciclo de Vida do Bem nas Avaliações



Finalidade	Vistoria Interna	Relacionamento com Proprietário
GAR	Obrigatória	- Muito bom! - Toda documentação solicitada é fornecida
DPG	Obrigatória	- Satisfatório - Nem sempre toda a documentação solicitada é fornecida ou está disponível
ARD/ ADJ	Recomendável	- Ruim ou Péssimo! - Não fornece!
ALI	Obrigatória desde que possível	- Todas as informações obtidas somente com o Banco



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



CONCEITOS DE VALOR

Conforme texto em votação da ABNT 14-653-1 temos dois agrupamentos de valores:

- **Abordagem pelo valor de mercado**
- **Abordagem por valores específicos**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



ABORDAGEM VALOR DE MERCADO

Identifica a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

O valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

O valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponda ao valor de mercado;



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



ABORDAGEM VALORES ESPECÍFICOS

O valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;

O valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



ABORDAGEM VALORES ESPECÍFICOS

O valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;

Além dos valores citados acima uma importante definição de valor patrimonial é o valor de desmonte assim definido pela ABNT

Valor de desmonte: Valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização (ABNT 14653-1)

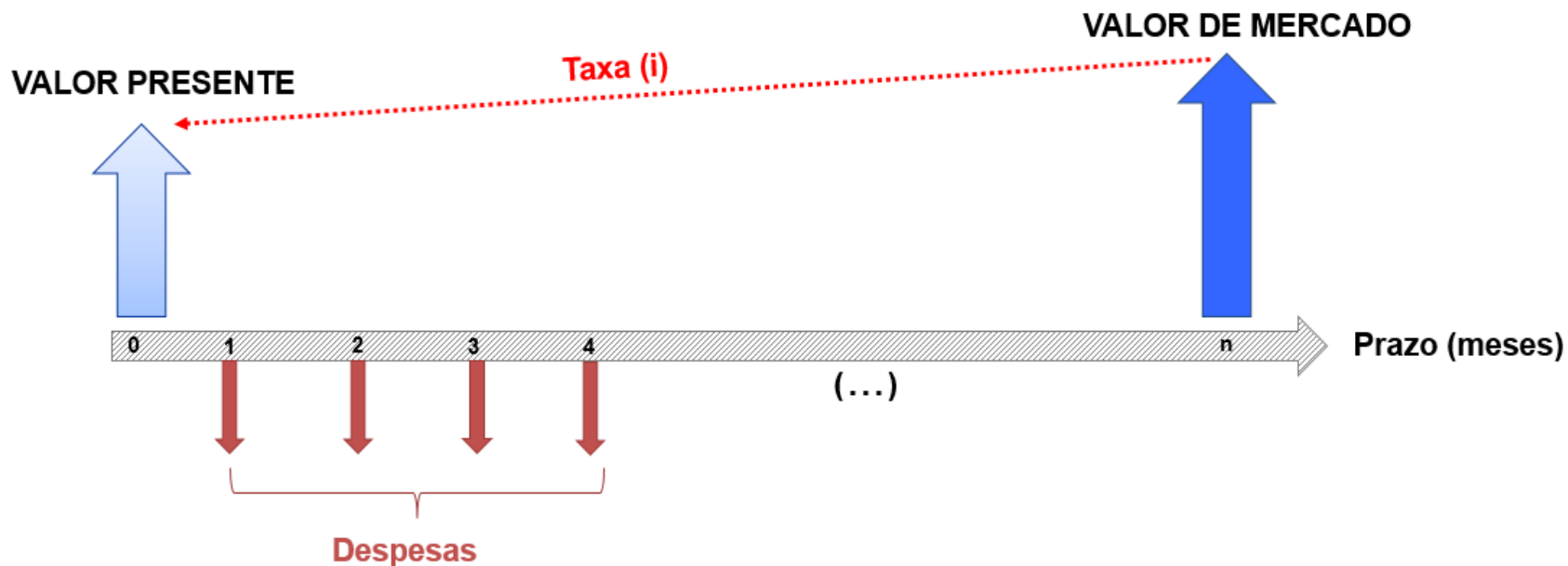


IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

“Valor de liquidação forçada: valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou um espaço de tempo menor do que o normalmente observado “





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

- ✓ O avaliador manifesta-se sobre aspectos que podem representar prejuízo à possibilidade de aceitação do bem como garantia de operações, sob os aspectos físicos, de legislação aplicável e de mercado.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Vistorias:

- ✓ Regra geral: Vistoria externa e interna (na impossibilidade deve ser verificado com a instituição a continuidade do trabalho ou não, exemplo, situação paradigma).
- ✓ Imóveis em processo de arrematação/adjudicação , adjudicados (ocupados), caso não seja possível a vistoria, buscar elementos de subsídio junto a Instituição Financeira contratante, tais como laudos de avaliação anteriores, relatório de vistoria, fotos, etc. e em posse das informações, concluir pela exequibilidade ou não da avaliação.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Documentação:

- ✓ Não faz parte da avaliação a verificação da situação dominial do bem (NBR 14.653);**
- ✓ Inserir ressalvas que o avaliador deverá destacar que o resultado está condicionado ao bem estar regularizado, desembaraçado, livre de ônus ou gravames, tampouco de passivo ambiental;**
- ✓ Análise crítica da documentação fornecida pelo demandante, definir se a mesma é suficiente para a elaboração o trabalho;**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ **Documentação:**

✓ **Dificuldades recorrentes na caracterização do imóvel:**

- **Identificar os limites e confrontações do imóvel avaliando;**
- **Identificar as restrições ambientais do imóvel avaliando (exemplo: áreas de preservação permanente e tipo de vegetação existente);**
- **Identificar o zoneamento do imóvel avaliando;**
- **Obtenção dos mapas de quadra e lotes municipais;**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Documentação:

- ✓ Verificar a política de cada instituição referente a averbação das áreas construídas na matrícula no que tange a inclusão ou não de áreas construídas não averbadas no cálculo do valor do imóvel,
- ✓ Caso a instituição aceite a inclusão das áreas construídas não averbadas no cálculo do valor de mercado do imóvel, importante o profissional destacar este aspecto.
- ✓ Em imóveis rurais (com exceção em empreendimentos) deve o avaliador atentar em relação a liquidez das benfeitorias principalmente as não produtivas tais como casas, pista de pouso, etc.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Documentação: PONTOS DE ATENÇÃO!!!



- Áreas encravadas;
- Fração ideal não delimitada fisicamente;
- Parte do imóvel não delimitada fisicamente
- Áreas unificadas fisicamente constituídas por diversas matrículas, sem delimitação física e cuja documentação impossibilita a localização individualizada de cada matrícula;



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ **Documentação: PONTOS DE ATENÇÃO!!!**



- Áreas unificadas fisicamente constituídas por diversas matrículas, sem delimitação física individualizada e com edificação de diversas benfeitorias sobre o terreno;
 - Dentre outras situações.
- ✓ importante o profissional manifestar-se sobre aspectos que podem representar prejuízo à possibilidade de aceitação



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Documentação:

✓ **IMPORTANTE O PROFISSIONAL INVESTIGAR E
CONFRONTAR INFORMAÇÕES!!!**





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Documentação:

- ✓ Ressalta-se que a decisão final de aceite ou não do imóvel como base da operação é de responsabilidade da instituição financeira.**

✓ Passivos Ambientais:

- ✓ A avaliação tem como pressuposto que o imóvel não tenha passivos ambientais. Mensurações demoradas e onerosas. Remeter-se ao LIC- Levantamento de Indícios de contaminação em imóveis urbanos para atendimento de resoluções do BACEN 4.327/2014 e SARB 014/2014**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

✓ Validade:

- ✓ O Laudo de Avaliação tem validade para a data de referência nele constante sendo que administrativamente as Instituições Financeiras definem para cada produto, programa ou operação o período de validade dos laudos de avaliação para sua utilização, permitindo assim prazos adequados para a viabilidade da negociação.



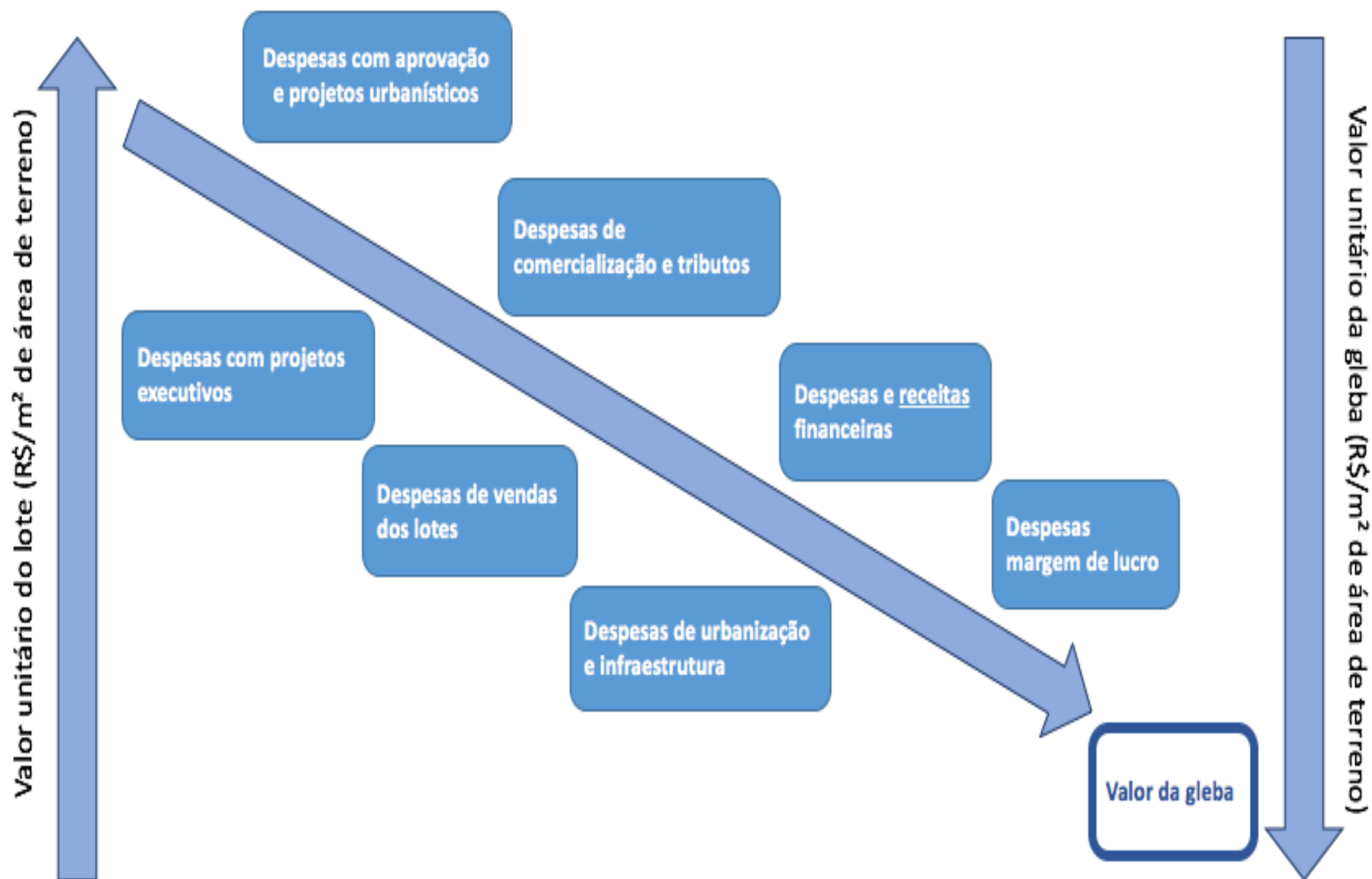
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

✓ GLEBAS URBANIZÁVEIS:

- ✓ Preferencialmente com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. No entanto, o que vemos na prática é que normalmente é escassa a existência de elementos comparativos para essa finalidade (alternativa seria a utilização do método involutivo ou como metodologia principal ou acessória para aferição);
- ✓ Riscos intrínsecos considerados altos, em função, por exemplo, das inúmeras etapas com prazos variáveis para aprovação de um loteamento, como licenças ambientais necessárias, e longo horizonte do fluxo de caixa.
- ✓ Na maioria dos casos as negociações abordam a constituição de parcerias físicas e/ou financeiras junto ao proprietário do imóvel.





IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



✓ MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS:

Nas avaliações de máquinas e equipamentos isolados são possíveis dois valores de mercado - NBR 14.653-5:

Valor de mercado para compra: Valor provável pelo qual o proprietário industrial reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados

Valor de mercado para venda: Valor provável que o proprietário industrial de um bem isolado obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



✓ MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS:

É recomendável que um laudo de avaliação contemple ambos os valores de mercado, de compra e de venda, deixando para o agente financeiro a tomada de decisão.

Nas aceitações de garantias referentes a máquinas isoladas ou de módulos industriais, deve-se analisar a possibilidade de remoção dos bens, tais como grandes instalações de altíssimo valor (Caldeiras, alto-forno, grandes instalações) que conferem aos mesmos uma extrema dificuldade de realização pelas especificidades e custos elevadíssimos de desmontagens



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



✓ COMPLEXOS INDUSTRIAIS:

Determinação de três diferentes valores:

- **Valor Patrimonial: Valor de Desmonte: Valor Econômico:**

O melhor estimador para o valor de mercado de um complexo industrial é o seu valor econômico.

Em operações bancárias é recomendável calcular o valor econômico, patrimonial e o valor de liquidação forçada.

Em unidades paralisadas é recomendável a determinação do valor de desmonte que, neste caso, seria o melhor espelho do valor de mercado.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



✓ IMÓVEIS RURAIS:

Para os imóveis rurais o maior risco da avaliação de refere a documentação, principalmente quando a matrícula não está georreferenciada, pois a identificação dos limites e confrontações é bastante complexa sem tal recurso.

Cabe as instituições financeiras exigir previamente que as matrículas estejam georreferenciadas.

Cuidados com a regularidade ambiental do imóvel, incluindo aí a existência e averbação das reservas legais e o correto manejo das áreas de preservação permanente (APPs). Importante regularidade do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR).



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



✓ EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA:

Para este tipo de empreendimento, o valor econômico, calculado através do fluxo de caixa descontado, é o melhor estimador para o valor de mercado do bem em questão. Na ausência de informações necessárias para apuração do valor econômico as instituições financeiras têm optado pelo valor patrimonial.

Recomenda-se, na medida do possível, que sejam realizadas as avaliações patrimoniais conciliadas com as avaliações econômicas.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

As avaliações para garantias devem sempre se pautar pela prudência e oferecer os cenários de mercado e liquidação para a instituição financeira, ou os valores pertinentes a empreendimentos (patrimonial, econômico e desmonte).

Cabe a instituição calibrar seu apetite ao risco do crédito, definir por qual valor vai aceitar a garantia e nas recuperações definir por qual dos valores aceita a dação ou liquida o bem.

Recomenda-se novos estudos exemplo liquidação forçada
IBAPE



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



OBRIGADO!

marcos.mansour@validarengenharia.com.br

mercatto@uol.com.br