

A importância da Engenharia de Avaliações para a Sustentabilidade do Sistema Financeiro Nacional

Palestrante:

Engº Emmanuel Braz

(61)98128-5709



Sumário

1. Objetivos
2. A Segurança no Crédito Imobiliário
3. Princípios da Engenharia de Avaliações
4. Competências para Atuar na Atividade
5. O que está acontecendo com o Mercado
6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. Objetivo

- Apresentar os princípios que baseiam os fundamentos da segurança do Crédito Imobiliário no país.
- Debater os princípios norteadores da Engenharia de Avaliações e a sua importância para a Sustentabilidade do Sistema Financeiro Nacional.
- Estabelecer as competências para atuação e o impacto na ruptura do processo.
- Quais são os interesses do Mercado ?
- A Resolução do BACEN, a quem atende ?

2. Princípios Fundamentais da segurança do Crédito Imobiliário no país.

a) Qualidade do crédito (segurança do negócio).

- Qualidade na apuração da renda;
- Consistência na análise de risco de crédito
- **Correta e rigorosa avaliação do imóvel**

b) Garantia do cumprimento das leis, normas e contratos (segurança jurídica).

- Segurança para conceder o crédito (certeza de existência, validade e eficácia dos contratos);
- Segurança para recuperar o crédito (certeza de exequibilidade das **garantias reais**).

2.a) Qualidade do crédito (segurança do negócio).



Falhas ou relaxamento no tratamento de quaisquer um desses três pilares, quase que inevitavelmente, levam à formação de carteiras de créditos com alta propensão a insustentáveis níveis de perdas de capital.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



3. A importância da Engenharia de Avaliações para a Sustentabilidade do Sistema Financeiro Nacional

...É improvável que alguém adquira um imóvel sem antes conhecê-lo. Isso deveria valer, também, para as Instituições Financeiras...

...A garantia precisa ser avaliada por um expert no assunto e não exclui, a adoção de forma complementar, de técnicas de aferição de valores dos imóveis...

BOLHA IMOBILIÁRIA

Desrespeito ao tripe de
Credito

Ruptura do Sistema
Financeiro Nacional

...a adoção, para a realização o
trabalho operacional

Teotônio Costa Resende – Ex-Diretor Habitação - CAIXA

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



3. A importância da Engenharia de Avaliações para a Sustentabilidade do Sistema Financeiro Nacional

A Engenharia de Avaliações, compõe um dos pilares do tripé dos fundamentos da concessão do crédito imobiliário no Brasil.

Princípios da Engenharia de Avaliação:

- É a ciência que estuda todo o processo de apuração de valores de propriedades e bens específicos, com o uso de técnicas pré-definidas para a determinar o valor de mercado;
- Atuar de forma justa com análise efetiva do comportamento do mercado para a obtenção do seu valor;
- Ser ético e imparcial na determinação do valor de mercado.

3. A importância da Engenharia de Avaliações para a Sustentabilidade do Sistema Financeiro Nacional

A Engenharia de Avaliações, compõe um dos pilares do tripé dos fundamentos da concessão do crédito imobiliário no Brasil.

Riscos para a sua não implantação:

- Estabelecer valores de mercado para atender as necessidades dos diversos atores;
- Tornar a garantia do crédito imobiliário incompatível com o valor de mercado atual
- Romper com a segurança do sistema financeiro nacional;
- Não estabelecer técnicas e procedimentos estabelecidos pela NBR-14.653;

4. Competências para Atuar na Atividade

A atividade da Engenharia de Avaliação implica:

- Conhecimento técnico específico do bem, das metodologias avaliatórias e das ferramentas científicas de avaliação.
- Ser profissional habilitado pelo CREA/CAU.
- Análise e diagnóstico do mercado no qual esse bem está inserido, conforme os objetivos e finalidades da avaliação pretendida.
- Vistoria do bem imóvel - Princípio do conhecimento técnico

VISTORIA - PRINCIPIO DO CONHECIMENTO TÉCNICO

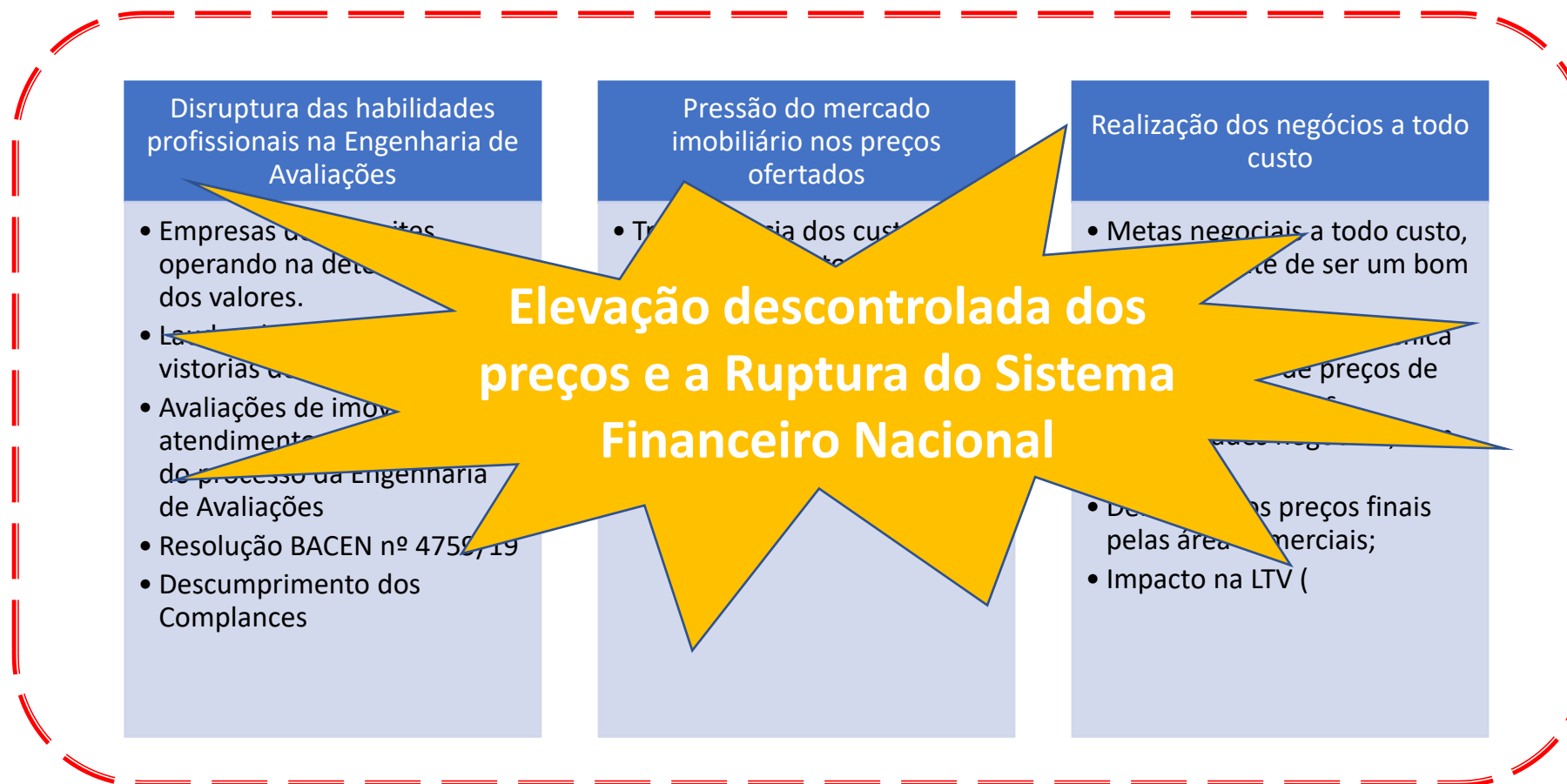
- Metodologias construtivas e tipos de materiais empregados;
- Levantamento das possíveis anomalias;
- Integridade do bem e eventuais falhas de manutenção;
- Conhecimento do mercado a ser estudado;
- Verificação dos polos valorizantes e desvalorizantes;
- Leis municipais de zoneamento urbano
- Nível de ruído e intensidade de tráfego
- Condições de acessibilidade
- Existência de serviços públicos e infraestrutura

Papel dos sistemas CREA's/CAU's



Fiscalizar se as atividades de Engenharia de Avaliações estão sendo cumpridas o seu ecossistema e realizadas por profissionais habilitados.

4. O que está acontecendo com o Mercado Imobiliário?



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

Art. 1º A Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 11.

§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel de que tratam o caput, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

I - o modelo seja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação;

II - o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel;

III - os profissionais responsáveis pelos modelos não possuam qualquer vínculo com a área de crédito da instituição ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel." (NR)

6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

CONSIDERAÇÕES SOBRE A RESOLUÇÃO

O BACEN deve cumprir as normas expedidas do CMN;

O FSB - Financial Stability Board é um órgão internacional que monitora e faz recomendações sobre o sistema financeiro global. Foi estabelecido após a cúpula do G20 em Londres, em abril de 2009, como sucessor do Fórum de Estabilidade Financeira e em 2019, promoveu a reforma da regulamentação e supervisão do SFI.

O FSB, publica a compilação das melhores práticas de concessão do crédito imobiliário internacional, a partir de estudos decorrente da crise financeira internacional americana (2008), quando demonstrou a fraqueza do sistema hipotecário, que sobescrita num país, atinge os demais, de forma global.

O BACEN ao aprovar a Resolução nº 4754/19, fundamenta a aprovação, numa interpretação equivocado quanto ao posicionamento do FSB, distorcendo o contexto, ao afirmar que a FSB não estabelecia a obrigatoriedade da avaliação ser efetuada por perito avaliador. O posicionamento da FSB, explicita no arcabouço regulatório internacional o contrário: que se deve assegurar que o profissional responsável pela avaliação, não sofra influência de áreas potencialmente interessadas no resultado de seu trabalho, garantindo assim, uma apuração fidedigna do valor do bem imóvel dado em garantia.

Ainda nessa linha, o documento mencionado como justificativa para aprovação da referida Resolução, contraria o Anexo A – Princípio 5 – Efetivo Gerenciamento avaliatório da FSB.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

CONSIDERAÇÕES SOBRE A RESOLUÇÃO

Ainda nessa linha, o documento mencionado pelo BACEN, como justificativa para aprovação da referida Resolução, contraria o Anexo A – Princípio 5 – Efetivo Gerenciamento da Avaliação.

Princípio 5 – Supervisores devem garantir a adoção e a adesão a um processo de avaliação sólido, incluindo a competência e independência das partes que atuam.

- Avaliadores devem satisfazer certos requisitos, em termos de capacidades e qualificações profissionais, e que não haja conflito de interesse

6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

CONSIDERAÇÕES SOBRE A RESOLUÇÃO

No texto original do FSB, consta como exemplo de permissão de eventual dispensa de inspeção, situações em que imóveis que já fora submetido recentemente a uma inspeção, pode ser isento dela, ou seja, a Resolução do BACEN, diverge da FSB, quando possibilita que todas as avaliações sejam feitas “sem inspeção”, complemente distoante das recomendações e padrões técnicos da Engenharia de Avaliações.

Processo de avaliação:

O gerenciamento adequado ds garantias deve incluir inspeções no local por credores ou avaliadores, nas as inspeções no local podem ser isentas se o credor ou o avaliador é capaz de demonstrar que o risco apresentado foi adequadamente avaliado através do processo geral de gerenciamento de garantias.

Fonte: FSB – Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, pag. 6

6. A Resolução do BACEN nº 4754/19

O QUE DIZ A RESOLUÇÃO

II - o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel;

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel." (NR)

O QUE DIZ A NBR-14.653

O relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes constitui o laudo de avaliação, conforme descreve a NBR-14.653

O relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes constitui o laudo de avaliação, conforme descreve a NBR-14.653

Ao estabelecer a apresentação de um relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes, esta sendo induzido a descrição de todos os elementos técnicos que compõe o ecossistema da Engenharia de Avaliações, cuja competência do seu cumprimento são do CREA/CAU, que legislam sobre a atividade profissional. Portanto, não é cabível o BACEN definir a dispensa da vistoria, quando a própria norma, já prevê os casos.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBRIGADO!!!!

Engº Emmanuel Braz

ebrazengenharia@gmail.com

www.ebraz.eng.br

(61)98128-5709

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

