

Peculiaridades de avaliações para garantias

Moderador

Antemildo Batista Andrade

Debatedores

OSÓRIO ACCIOLY GATTO

TEODÓSIO CAYO ARAYA

Breve Histórico

- Crise 2015/2016;
- Instituições Financeiras não efetivam as vendas em leilões;



Resultado:

- Debate entre Instituições Financeiras e IBAPE;
- Provocou a elaboração de estudos:
 - ✓ Boletim Técnico: Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos;
 - ✓ Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias.
 - ✓ Diretrizes básicas para avaliações em Propriedades Rurais

Formou-se um conteúdo robusto para as avaliações de Garantias

Breve Histórico

Banco Central publicou resolução 4.327 em 2014 que determinou que bancos tem que criar políticas e procedimentos para risco socioambiental

Febraban publicou norma de auto-regulação No 14, também em 2014, que inclui os pontos de Resolução e ainda trata de terrenos oferecidos como garantias- SARB 14

Criou-se o GT de Terrenos Contaminados FEBRABAN

Resultado:

- Elaboração do LIC;
- Levantamento de Indícios de Contaminação:



As análises de riscos climáticos e questões ambientais e sociais ganharam corpo nas avaliações para garantias



DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS

2017



Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
Associação Brasileira de Engenharia

CONTEXTUALIZAÇÃO

Banco Central publicou resolução 4.327 em 2014 que determinou que bancos tem que criar políticas e Instituições financeira demandam milhares de laudos de avaliações para suporte nos processos de empréstimos garantidos por bens, usualmente são contratadas de duas formas:

- ✓ 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
- ✓ 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.

CONTEXTUALIZAÇÃO

- 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);

CONTEXTUALIZAÇÃO

Operações Financeiras que demandam Avaliações 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

CONTEXTUALIZAÇÃO

Operações Financeiras que demandam Avaliações 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.

CONTEXTUALIZAÇÃO

Operações Financeiras que demandam Avaliações de Bens

Arrematação/Adjudicação

- 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.

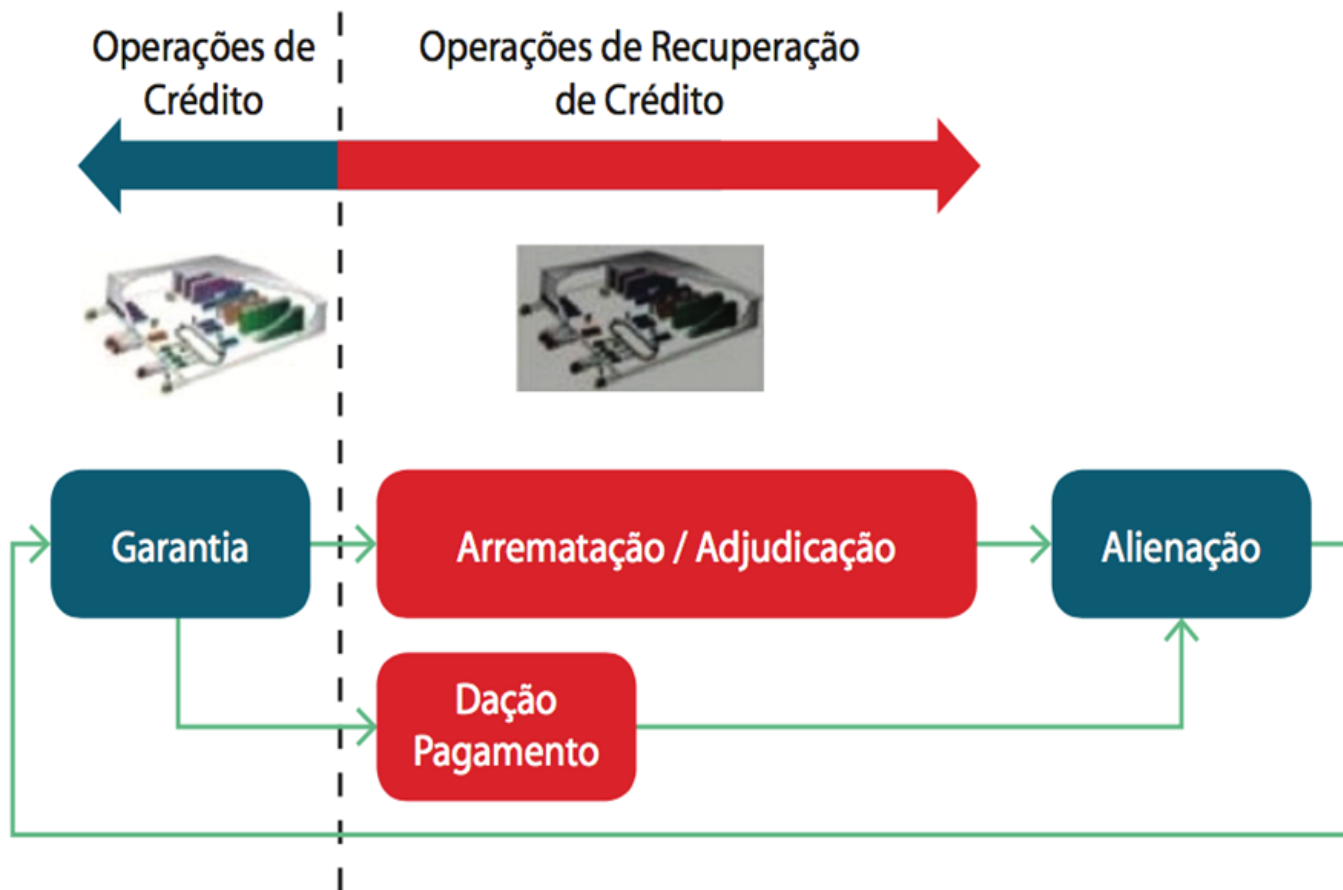
CONTEXTUALIZAÇÃO

Operações Financeiras que demandam Avaliações 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.

Ciclo de vida das garantias



Ciclo de vida das garantias

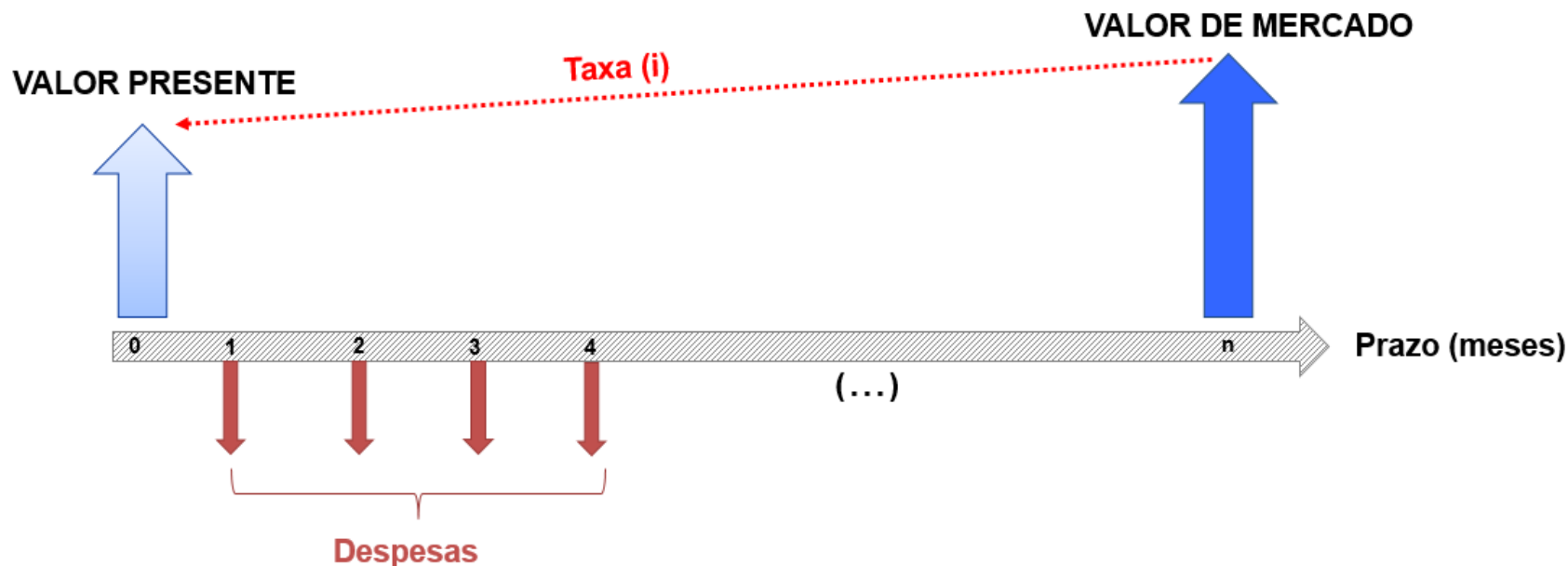
FINALIDADE	VISTORIA INTERNA	RELACIONAMENTO COM PROPRIETÁRIO
GAR	Obrigatória	- Muito bom! - Toda documentação solicitada é fornecida
DPG	Obrigatória ¹	- Satisfatório - Nem sempre toda a documentação solicitada é fornecida ou está disponível
ARD/ ADJ	Recomendável	- Ruim ou péssimo! - Não fornece!
ALI	Obrigatória ²	- Todas as informações obtidas somente com o banco

¹ Casos específicos de impossibilidade da vistoria devem ser alinhados com a instituição financeira

² Casos específicos de impossibilidade da vistoria devem ser alinhados com a instituição financeira

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:



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.

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.

Condições Limitantes (Documentações)

- 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, gravames e passivos ambientais;
- Análise crítica da documentação fornecida pelo demandante, definir se a mesma é suficiente para a elaboração o trabalho;
- 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;

Condições Limitantes (Documentações)

- 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.

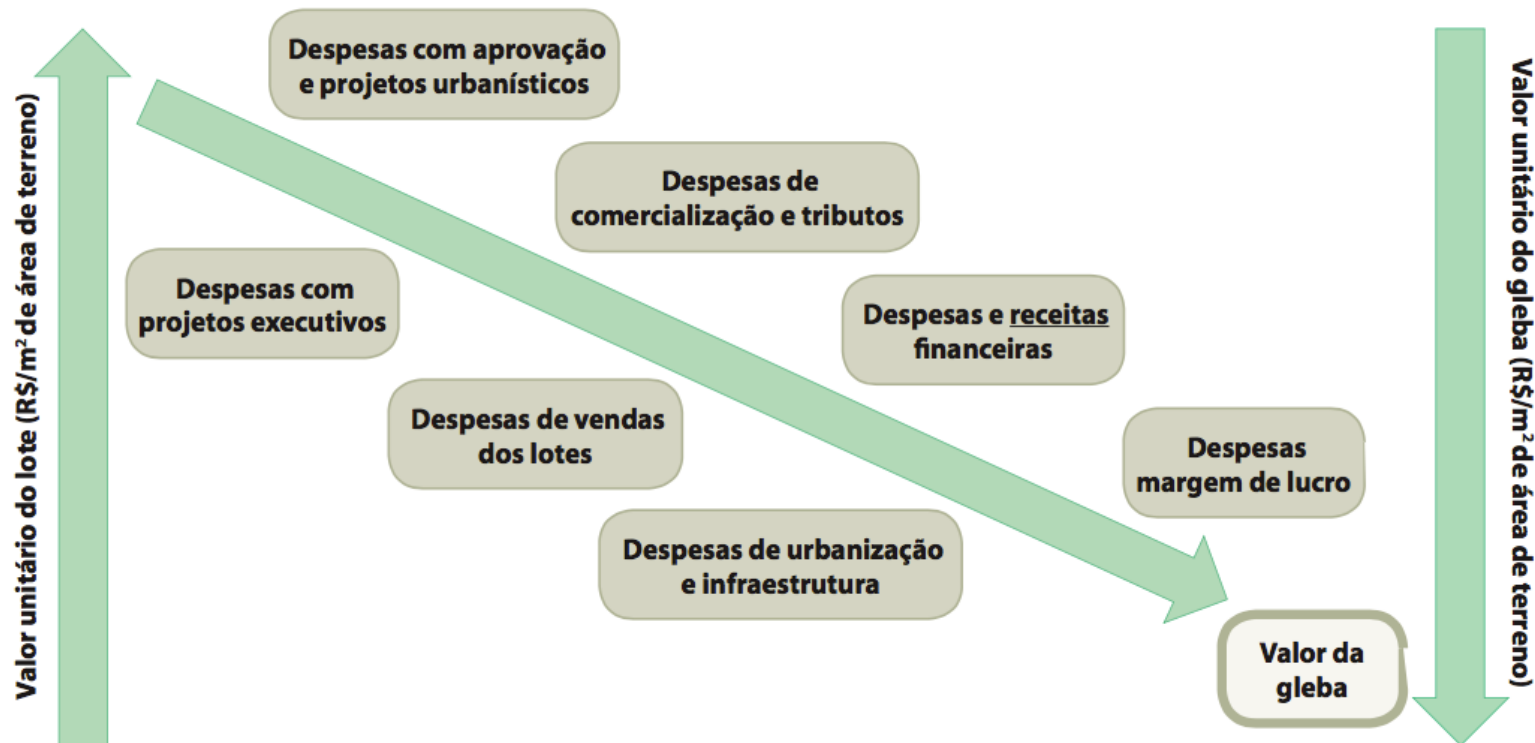
Recomendações Especiais – Glebas Urbanizáveis



- 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.

Recomendações Especiais – Glebas Urbanizáveis

FIG.3



DEMAIS CASOS ESPECIAIS



EQUIPAMENTO ISOLADO



EQUIPAMENTO GRANDE PORTE

Recomendações Especiais - Complexos Industriais



Determinação de três diferentes valores:

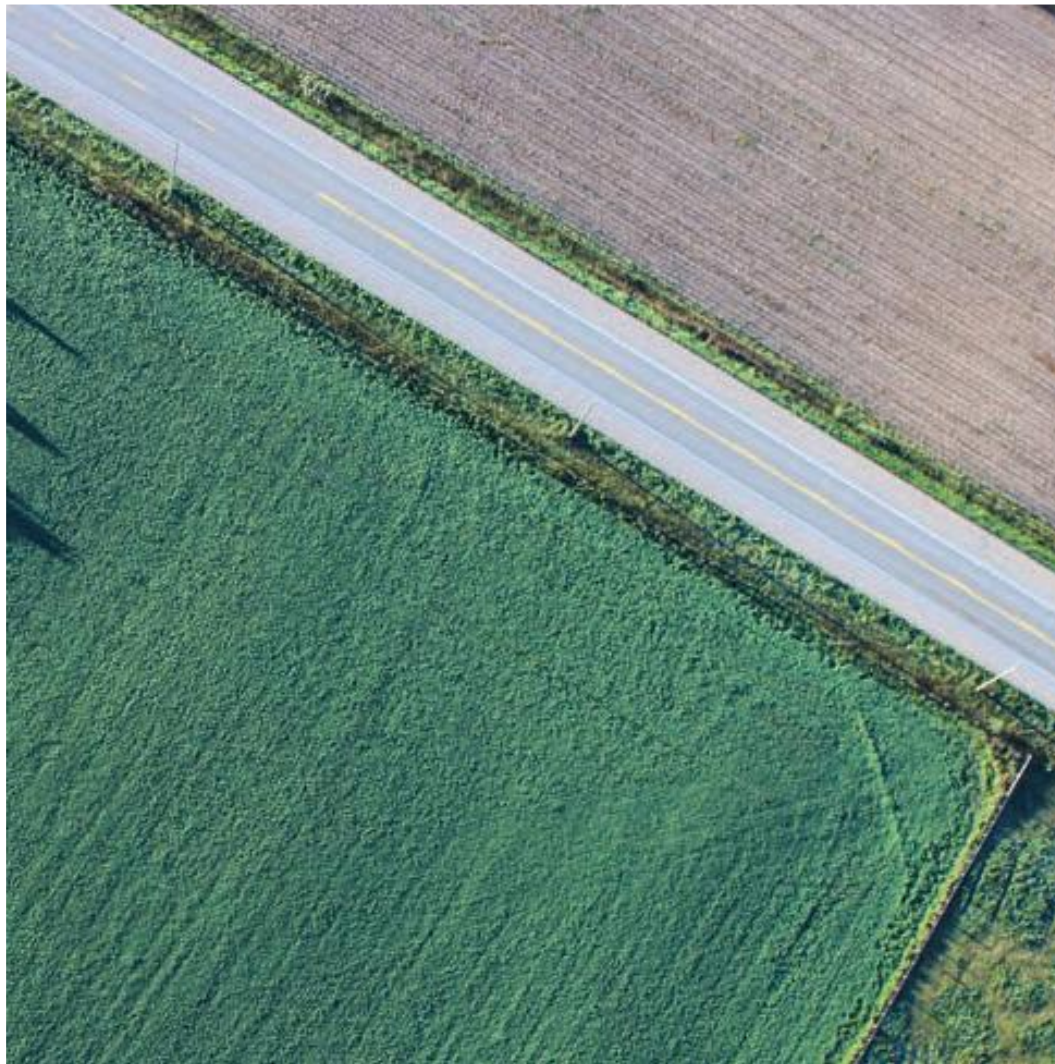
- ✓ Valor Patrimonial;
 - ✓ Valor de Desmonte;
 - ✓ Valor Econômico.
-
- O melhor estimador para o valor de mercado de um complexo industrial é o seu valor econômico;
 - Em operações bancárias é recomendável calcular o valor econômico, patrimonial e o valor de liquidação forçada;
 - Em unidades paralisadas é recomendável a determinação do valor de desmonte que, neste caso, seria o melhor espelho do valor de mercado.

Recomendações Especiais - 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.

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;
- A instituição deve alertar em qual etapa do ciclo a operação está inserida;
- É aconselhável acompanhem os bens objetos COM avaliações periódicas durante o contrato de financiamento;
- Recomenda-se novos estudos exemplo liquidação forçada IBAPE.



Diretrizes para Avaliações de garantias Bancárias –

Imóveis Rurais

IBAPE - 2023

DOCUMENTAÇÕES

Antes da vistoria ao imóvel é recomendada apresentação, pelo contratante/cliente, das documentações listadas a seguir:

- matrícula ou Certidão de Inteiro Teor;
- memorial descritivo ou georreferenciamento;
- mapas da propriedade;
- mapa de uso e ocupação do solo;
- Certidão de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Imposto Territorial Rural (ITR);
- Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- planta com quadro de áreas de benfeitorias não reprodutivas

DOCUMENTAÇÕES

Tais documentos objetivam a identificação do imóvel, gerando conhecimento ao profissional da engenharia de avaliações sobre o tamanho da propriedade, identificação do imóvel, localização geográfica com desenho do seu perímetro, localização da reserva legal, implantação e averbação das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas.

Quando pertinente, recomenda-se solicitar ao proprietário do imóvel as licenças de exploração, como outorga de água, planos de manejo florestal, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), dentre outros. s

VISTORIAS

Como regra geral, a **vistoria interna do imóvel objeto de avaliação é imprescindível**. Apenas **casos excepcionais**, quando não for possível a realização de vistoria interna, (,,) recomenda-se a vistoria externa da propriedade, utilização de imagens de satélite atuais e a vistoria com uso de veículos aéreos não tripulados (*drones*), desde que acordada entre a instituição financeira e o profissional da engenharia de avaliações.

Durante a vistoria recomenda-se ao profissional levantar informações sobre ocupação da propriedade, uso, exploração e possibilidade de mecanização agrícola.

Podem ser abordados **detalhamentos dos aspectos socioeconômicos e físicos do bem avaliado** e de seu respectivo entorno que permitam uma análise quanto aos possíveis impactos na **obtenção de valores, velocidade de venda ou liquidez do bem**.

VISTORIAS

Se for disponibilizado o georreferenciamento e demais plantas, aferir as informações destas documentações com respeito a localização (sobreposição, polígono, memorial descritivo e pontos de GPS), identificação e caracterização das benfeitorias. Verificar a coerência entre a documentação disponibilizada, as imagens e a vistoria *in loco*.

Recomenda-se verificar se a **reserva legal** atende aos **percentuais do bioma em questão**.

Quanto ao acesso do imóvel, recomenda-se que a **vistoria identifique as condições de acessibilidade informando se**: direto por via pública ou por via privada, por terras do mesmo proprietário ou terceiros, se encravada ou não, se com servidão averbada ou se por carreador de acesso. Recomenda-se informar a existência de outros acessos.

CARACTERIZAÇÃO

Após a vistoria, recomenda-se que o imóvel esteja caracterizado em relação a:

- matrícula;
- proprietário;
- endereço;
- ocupante;
- área (hectares);
- georreferenciamento;
- certificação INCRA;
- uso e exploração;
- se mecanizável ou não;
- benfeitorias existentes, quando pertinente;
- descrição do acesso ao imóvel.

RISCOS

- áreas indígena e quilombola;
- assentamento rural;
- áreas embargadas;
- processos minerários;
- comunidade | favela;
- aterros sanitários;
- áreas contaminadas cadastradas pelas secretarias estaduais;
- sítios arqueológicos ou paleontológicos;
- cadastro de empregadores x trabalho escravo;
- unidades de conservação.

RESERVA LEGAL

Para a análise do percentual de RL [*reserva legal*] exigido para preservação em legislação federal deve-se inicialmente identificar o bioma no qual o imóvel está inserido, com base nas informações oficiais disponíveis.

Após a verificação do percentual exigido em lei recomenda-se analisar a documentação fornecida, com a finalidade de identificar se a RL ou as áreas de preservação foram declaradas (CAR) ou averbadas em matrícula.

Caso exista a RL da propriedade em estudo em matrícula “extra propriedade” informar no laudo o fato e como foi computada na avaliação. Indicar se a matrícula “extra propriedade” faz parte do escopo da avaliação. Compatibilizar na avaliação a equivalência de tratamento entre as RLs e APPs dos dados comparativos e do imóvel avaliando, para evitar a dupla contagem.

ANÁLISE DE MERCADO

Recomenda-se a apresentação de uma análise de mercado, informando aspectos relevantes em relação a:

- aspectos socioeconômicos, características do imóvel e do entorno;
- cenários mercadológico imobiliário e econômico;
- percepção do avaliador em relação à liquidez do imóvel, que impactam no período de comercialização, influenciando o valor de mercado e liquidação forçada;
- descrever se a utilização atual da propriedade é compatível com a vocação da região.



MUITO OBRIGADO

Palestrante



(11) 982591094



mercatto@uol.com.br