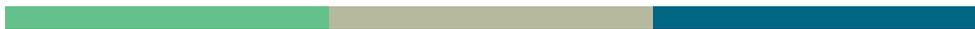




DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS





CHICAGO

DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS

2017



COORDENADORES:

Eng. Marcos Mansour Chebib Awad e Eng. Osório Accioly Gatto

REDATORES:

Eng. Agnaldo Benvenho, Eng. Carlos Eduardo Cardoso,
Eng. Celso José Gonçalves, Eng. Hermes Luiz Bolinelli Junior,
Eng. Luciano da Silva Costa, Eng. Luciano Ventura,
Eng. Marcos Mansour Chebib Awad, Eng. Osório Accioly Gatto,
Eng. Massaru Nyorai da Silva Parente, Arq. Regina de Almeida Fukayama
e Eng. Richard Pierre Mathieu Dal Molin

COLABORADORES:

Eng. Ana Paula Ruic, Arq. Andrea Tiemi Shimizu, Eng. Arival Cidade,
Eng. Eduardo Rottmann, Eng. Fernanda Franchini S. Franco,
Eng. Frederico Correia Lima Coelho, Eng. Gerson Viana da Silva,
Eng. Gustavo Bortoleto Martins, Arq. Leandro Yagome,
Eng. Lutemberg de Araújo Florencio, Eng. Mariângela Ferraz Lins Martini,
Eng. Ricardo Alves de Oliveira, Eng. Ricardo Crivelaro e Eng. Vicente Parente

“Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias” é uma publicação técnica da Câmara de Avaliações do IBAPE/SP que conta com o apoio e colaboração do IBAPE NACIONAL.

QUEM SOMOS

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA IBAPE NACIONAL

Fundado em 1957, o IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia é uma Entidade Federativa Nacional de caráter técnico com destacado histórico institucional construído através de ações pioneiras intimamente ligadas ao desenvolvimento das atividades dos profissionais da engenharia e da arquitetura atuantes nos campos das avaliações de bens e das perícias.

Da elaboração da primeira norma brasileira de avaliações de imóveis urbanos à realização de inúmeros eventos técnicos, com destaque para diversos Congressos Brasileiros de Engenharia de Avaliações e Perícias, o IBAPE esteve à frente nas principais iniciativas relacionadas à difusão de conhecimento técnico.

Constituído por milhares de engenheiros e arquitetos integrantes de 19 institutos de âmbito estadual filiados à Entidade Nacional, o segmento profissional representado pelo IBAPE, que na origem encontrava na Justiça de Estado seu principal foco de atuação, com sua determinante contribuição, hoje milita também nos mercados imobiliário e financeiro, na consolidação patrimonial das empresas, nas arbitragens e em diversos outros segmentos da economia.

Na esfera internacional o IBAPE mantém filiação à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação e ao IVSC – International Valuation Standards Council e, através desses organismos, vem participando das mais importantes ações para consolidação, nos planos continental e global, de conceitos e procedimentos que devem reger a elaboração de trabalhos avaliatórios.

Com o intuito de elevar a qualidade das avaliações e das perícias a níveis de excelência o IBAPE, que integra o Colégio de Entidades do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, além de estimular e participar do ensino universitário em nível de pós-graduação, implantou e tem gerido um exitoso programa de certificação profissional.

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO IBAPE/SP

Filiado ao IBAPE – Entidade Federativa Nacional – órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas que atuam na área das AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA, INSPEÇÕES PREDIAIS E PERÍCIAS AMBIENTAIS no Estado de São Paulo, fundado em 15 de janeiro de 1979.

Trata-se de entidade sem fins lucrativos com o objetivo congregar tais profissionais para intercâmbio e difusão de informações e avanços técnicos. Defende, ainda, interesses profissionais e morais dos seus associados e visa o aprimoramento profissional nas áreas afetas, realizando cursos, seminários, workshops, palestras, reuniões técnicas, livros, artigos e normas.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais.

PREFÁCIOS



O objetivo principal do IBAPE é a disponibilização e difusão do conhecimento em Engenharia de Avaliações e Perícias. Oportuno então este trabalho, por trazer a discussão de alguns assuntos que não estão explicitados de forma suficientemente clara na literatura.

A sua utilização é importante tanto para contratantes como para contratados. O nivelamento técnico dos assuntos tratados possibilita a melhoria dos trabalhos de avaliação para fins de Garantias Bancárias e, conseqüentemente, a qualidade destas garantias do ponto de vista qualitativo e quantitativo. Por fim, pode-se dizer que o grande diferencial do estudo é poder contemplar o que há de convergente na visão de produtores e de consumidores deste serviço com um conteúdo de finalidade específica. Desejo a todos uma boa leitura e parabenizo os profissionais que contribuíram para a sua viabilização.

*Eng. Frederico Correia Lima Coelho
Presidente IBAPE Nacional
(2016/2017)*

É muito prazeroso escrever algumas palavras sobre o trabalho “Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias”. Este trabalho mobilizou um grande contingente de colegas, associados ao IBAPE/SP, ou não, porém, todos motivados por uma mesma paixão, a avaliação de bens, e sua aplicabilidade prática a esse importante segmento da economia, que é o setor de crédito.

Já se disse que o que une os avaliadores é o valor. Acredito que o vínculo é mais profundo, é a paixão pelo conhecimento aplicado. Tive oportunidade de participar de algumas (poucas) reuniões do grupo de trabalho e fiquei impressionado com a preocupação com o rigor conceitual e com a clareza, tratando de temas não muito bem resolvidos em nossa literatura técnica. Discussões sempre apaixonadas!

Parabéns ao grupo e ao público leitor, que certamente apreciará e poderá aplicar o que se encontra nas próximas páginas!

*Eng. Eduardo Rottmann
Presidente IBAPE/SP (2016-2017)*

SUMÁRIO

1. Introdução.....	9
1.1 Preâmbulo.....	9
1.2 Objetivo	10
1.3 Justificativa	10
1.4 Premissas deste estudo.....	11
2. Operações financeiras que demandam a contratação de avaliações de bens	13
2.1 Finalidades	13
2.1.1 Garantia.....	13
2.1.2 Dação em pagamento.....	14
2.1.3 Arrematação/adjudicação.....	14
2.1.4 Alienação.....	15
2.2 Ciclo das operações	15
3. Conceitos de valor	17
4. Recomendações para as avaliações de garantias	21
4.1 Vistorias	21
4.2 Condições limitantes.....	21
4.2.1 Documentação	21
4.2.2 Passivos ambientais	23
4.3 Validade dos Laudos de Avaliação.....	23
5. Recomendações especiais	25
5.1 Glebas urbanizáveis.....	25
5.2 Máquinas e equipamentos	27
5.3 Complexos industriais.....	29
5.4 Imóveis rurais.....	29
5.5 Empreendimentos base imobiliária.....	30
6. Conclusões e recomendações.....	31
7. Bibliografia	33



MANHATTAN

1. INTRODUÇÃO

1.1 Preâmbulo

Este trabalho foi desenvolvido em conjunto com representantes do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das principais instituições financeiras, visando uniformizar o conhecimento sobre as práticas referentes às avaliações para os diversos tipos de operações bancárias que envolvam avaliações de bens.

Os procedimentos detalhados neste estudo são destinados aos gestores internos das instituições financeiras, arquitetos e engenheiros de avaliação.

O Banco Central do Brasil – BACEN, como autarquia federal vinculada ao Ministério da Fazenda, tem por finalidade, dentre outras, a organização, disciplina e fiscalização do Sistema Financeiro Nacional (SFN); em que, no segmento de operadores, os Bancos e Caixas Econômicas atuam diretamente com o público como intermediários financeiros. Visando sempre maior segurança e estabilidade ao sistema financeiro, podem-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.

Deve ser preocupação das Instituições Financeiras a avaliação da eficácia das garantias vinculadas aos empréstimos como mitigadores de risco de crédito, assim como a eficácia dos resultados obtidos com a execução e venda dessas garantias em caso de inadimplência.

A atualização do valor desses bens deve ser realizada através de avaliações periódicas realizadas por profissionais, conforme pode ser observado em normativos do BACEN. Os laudos de avaliação devem obedecer às normas técnicas brasileiras vigentes.

1.2 Objetivo

O objetivo principal do presente trabalho, denominado “*DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS*”, é uniformizar conceitos, apresentar práticas usuais e recomendações nas avaliações de bens que serão base de empréstimos financeiros (e/ou demais operações financeiras, tais como dação em pagamento, alienação etc), e que podem ser retomados pelo credor para recuperar o valor emprestado no momento/evento da inadimplência do tomador.

É também finalidade deste trabalho esclarecer e uniformizar conceitos e técnicas gerais da Engenharia de Avaliações relacionados com o tema deste trabalho, tais como:

- Ciclo de Vida do Bem em Garantia;
- Bases de Valor;
- Valor de Liquidação Forçada.

1.3 Justificativa

Em que se pese a extensa literatura sobre a Engenharia de Avaliações, (Normas ABNT, publicações do IBAPE, livros, monografias e artigos técnicos), observa-se a carência de textos que contextualizem a avaliação considerando a realidade das instituições.

As instituições financeiras demandam milhares de laudos de avaliações para suporte nos processos de empréstimos garantidos por bens. Essas avaliações 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. Eventualmente pode existir a contratação de empresas externas sem o credenciamento pelo banco.

Além dessas formas de contratações, existem diversos cadernos de orientações internas e documentos, com peculiaridades para cada instituição financeira. O mérito deste estudo foi reunir para debates e discussões diversos representantes das instituições financeiras e os profissionais da engenharia de avaliações.

1.4 Premissas deste Estudo

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 e, por isso, é de grande importância que o avaliador, além de seguir as normas de avaliações vigentes, esteja em conformidade com os requisitos da instituição financeira na qual presta o serviço.

No aspecto gerencial, **cada instituição bancária possui parâmetros próprios para definir o apetite ao risco sobre os valores envolvidos nas operações**, cujas decisões são embasadas nos laudos de avaliação usualmente elaborados pelas empresas ou profissionais relacionados à engenharia de avaliações.



NOVA IORQUE

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

As instituições financeiras têm como objetivo intermediar ou aplicar recursos financeiros próprios e/ou de terceiros (SFN) e, dessa forma, suas operações de forma simplista se resumem a dois grandes grupos, sendo eles operações de crédito e/ou operações de recuperação de crédito.

Portanto, nas avaliações de bens e empreendimentos, pode-se definir a partir desses dois grandes grupos o ciclo de vida do bem na avaliação, sendo que as operações de crédito são associadas à finalidade de garantia, enquanto as operações de recuperação de crédito se dividem em arrematação/adjudicação, dação em pagamento e alienação.

A seguir, detalharemos informações relevantes, referentes às finalidades mencionadas anteriormente, que compõem o ciclo de vida do bem nas avaliações.

2.1 Finalidades

Independentemente do ciclo da operação, a confecção do laudo de avaliação deve se ater às premissas mais adequadas para subsidiar a operação, sendo essa uma das formas de mitigação de risco na operação financeira.

2.1.1 Garantia

As avaliações com a finalidade de garantia têm por função subsidiar a negociação, a fim de que seja vinculada garantia real para suportar operações de crédito dentro de parâmetros e limites definidos por cada instituição, ou constituição de provisão passiva para garantias financeiras, atendendo a instruções do Banco Central do Brasil.

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, matrícula, IPTU, projetos aprovados, planta de situação, projetos

arquitetônicos, diagramas de processo, diagramas de instrumentação e processo, estudos ambientais, licenças de operação, AVCB etc.

É o momento em que o contratante define e obtém toda a documentação para subsidiar a realização da avaliação do empreendimento e, se houver necessidade de complementação, o cliente se dispõe a fornecer.

A vistoria ao bem tem por finalidade a análise das documentações fornecidas, o detalhamento dos padrões construtivos e compatibilidade de dimensões. Caso necessário, pode consultar órgãos públicos, tais como prefeitura e/ou suas secretarias.

2.2.2 Dação em Pagamento

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 e 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 mais cuidados, pois muitas informações que eram facilmente recebidas quando garantia passam a não ser fornecidas e muitas vezes tornam-se a ser uma atividade investigatória.

2.2.3 Arrematação/Adjudicação

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

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

2.2.4 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.

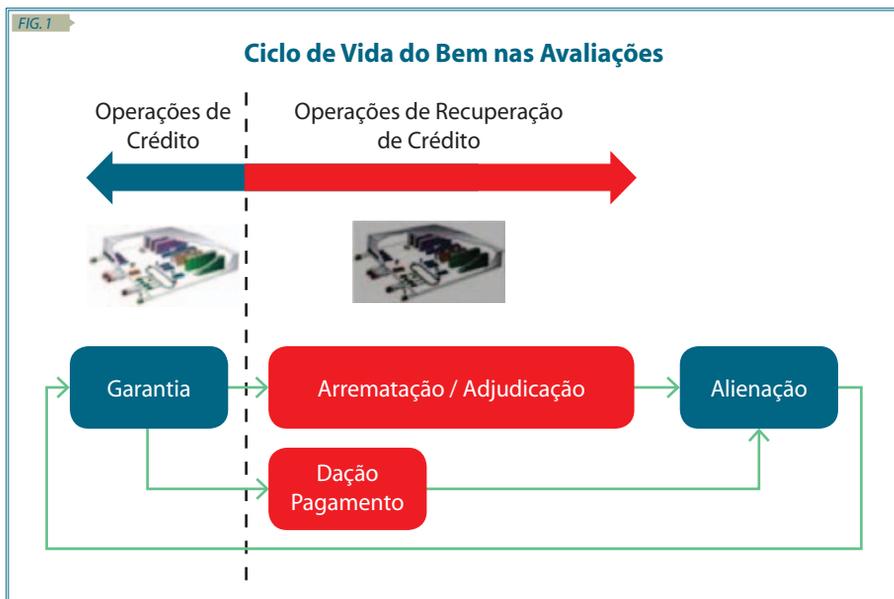
Considerando os bens nessa condição, classificados no Ativo Circulante como Bens Não de Uso Próprio, devem ser observadas as Normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF), especialmente quanto ao valor para registro contábil: *“deve fundamentar-se em laudo de avaliação elaborado por peritos ou empresas especializadas, com indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruídos com documentos relativos ao bem avaliado, observadas, ainda, as seguintes condições: (Circ 909 item 1.a.I, b.I/IV; Circ 1273)”*.

A intenção das instituições financeiras é monetizar o bem, sendo de grande importância um bom diagnóstico de mercado que permita ter a sensibilidade da velocidade de venda.

2.2 Ciclo das Operações

As avaliações de bens são realizadas em dois grandes ciclos nas operações de concessões de crédito, em que os bens compõem o conjunto de garantias, e nas recuperações de créditos, em que as garantias são retomadas e monetizadas para recuperação do capital. (Figura 1)

Em função desses ciclos têm-se as seguintes recomendações para as avaliações.



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

3. CONCEITOS DE VALOR

Base de valor é a premissa sob a qual o valor é calculado. Essencialmente depende do uso desejado pelo contratante. A base de valor determina a escolha da metodologia de cálculo a ser adotada pelo avaliador.

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

- Abordagem pelo valor de mercado;
- Abordagem por valores específicos.

1 – Abordagem pelo 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.

2 – Abordagem por valores específicos

Referem-se a valores distintos do valor de mercado, entre eles:

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.

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, têm-se ainda os valores justos, bastantes utilizados nas contabilizações de valores para fins contábeis.

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).*

Liquidação forçada

Como o princípio da prudência, está sempre presente nas avaliações para fins de garantia o valor de mercado e o valor de liquidação forçada. A definição de valor de liquidação forçada pode ser observada a seguir:

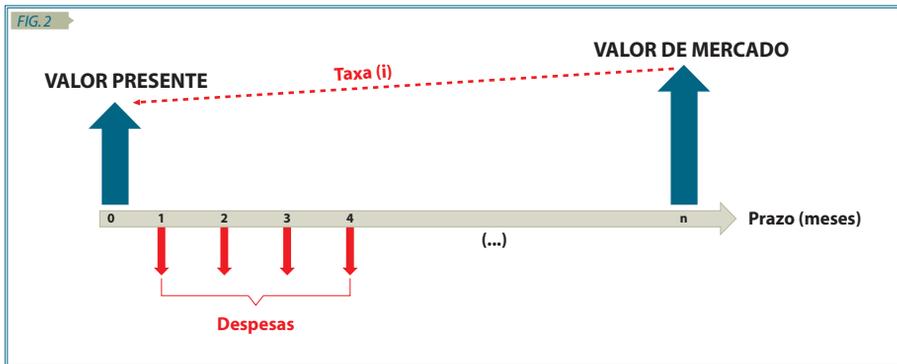
Somente a norma do IBAPE/SP, em 2005, finalmente conceituou o valor de liquidação forçada desta forma:

Valor de liquidação forçada: *valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado.*

O texto em revisão da Parte 1 da ABNT passa a contemplar a definição do 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.*

Os valores de liquidação forçada são obtidos através de uma função financeira em que as variáveis-chave são definidas pelo valor do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel. (Figura 2)



Sempre que for apresentado o valor de liquidação forçada, devem estar explícitos nos laudos os valores de mercado, condições de prazo e taxas que o definiram.

O valor de liquidação é assumido pelo valor presente líquido do fluxo de caixa resultante das despesas para manter o bem (condomínio, utilidades, vigilância, impostos e manutenção) durante o prazo necessário para a realização da venda.

O prazo de venda está associado à velocidade de venda do bem no mercado em que ele está inserido, e a taxa como sendo a taxa de atratividade calculada pelo avaliador ou o custo de oportunidade definido pela instituição financeira.

Em algumas situações, a instituição financeira pode solicitar algumas premissas especiais para a avaliação e, nesse caso, o avaliador deve configurar que se trata de uma premissa especial e o valor apresentado se configura em um valor especial.



CHICAGO

4. RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

Nas avaliações para garantia e demais operações financeiras, o avaliador se manifesta sobre aspectos que podem representar prejuízo à possibilidade de aceitação do bem em relação a aspectos físicos e de mercado.

4.1 Vistorias

Como regra geral, o bem avaliando é vistoriado externa e internamente pelo avaliador. Na impossibilidade de vistoria interna, deve ser verificada junto ao agente financeiro a continuidade do trabalho ou não, utilizando, por exemplo, a situação paradigma.

Nas avaliações de imóveis ou bens adjudicados e em execução, judicial ou extrajudicial, deve-se verificar a exequibilidade de vistoria interna. Caso não seja possível, buscar elementos de subsídio junto à 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.

4.2. Condições Limitantes

4.2.1 Documentação

Como já bem definido na ABNT 14653, **não faz parte da avaliação a verificação da situação dominial do bem**. O avaliador deverá destacar que o resultado está condicionado ao bem estar regularizado, desembaraçado, livre de ônus, gravames e passivos ambientais.

O profissional da engenharia de avaliações deverá analisar criticamente a documentação disponibilizada pelo demandante, de modo a definir se ela é suficiente para o desenvolvimento do trabalho e, caso contrário, solicitar a sua complementação junto ao contratante.

Uma dificuldade recorrente encontrada pelos profissionais na avaliação de imóveis (glebas urbanizáveis, áreas rurais, casas e terrenos em geral) diz respeito à caracterização do bem objeto da avaliação, muitas vezes complexa, em razão do curto prazo para conclusão do trabalho e carência de documentação apropriada para identificar o bem, como, por exemplo:

- 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.

Nessas situações, o avaliador deve analisar a viabilidade de concluir o trabalho.

Outra questão a ser analisada nas documentações em avaliações de bens imóveis se refere à averbação das áreas construídas na matrícula. É importante o profissional que vai realizar a avaliação estar alinhado com a política de cada instituição financeira no que tange à inclusão ou não de áreas construídas não averbadas no cômputo do valor do imóvel.

Caso a instituição aceite a inclusão das áreas construídas não averbadas no cômputo do valor de mercado do imóvel, é importante o profissional destacar esse aspecto.

Em imóveis rurais (com exceção de empreendimentos), deve o avaliador atentar em relação à liquidez das benfeitorias, principalmente as não produtivas, tais como casas, pista de pouso etc.

É sempre importante o profissional se manifestar sobre aspectos que podem representar prejuízo à possibilidade de aceitação do bem como garantia de operações, tais como:

- Áreas encravadas;
- Parte e frações de imóveis não delimitadas fisicamente;
- Áreas unificadas fisicamente constituídas por diversas matrículas, sem delimitação física e cuja documentação impossibilita a localização individualizada de cada matrícula;
- Áreas unificadas fisicamente constituídas por diversas matrículas, sem delimitação física individualizada e com edificação de diversas benfeitorias sobre o terreno.

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

4.2.2 Passivos Ambientais

A avaliação tem como pressuposto que o imóvel não tenha passivos ambientais. As mensurações de passivos ambientais são extremamente demoradas e onerosas. As áreas de responsabilidade socioambiental de diversas instituições financeiras em conjunto com o IBAPE elaboraram um roteiro de identificação de potenciais riscos ambientais, denominado LIC – Levantamento de Indícios de Contaminação em imóveis urbanos para atendimento de resoluções do BACEN 4.327/2014 e SARB 014/2014.

4.3 Validade dos Laudos de Avaliação

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.



NOVA IORQUE

5. RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

Os imóveis urbanos representam a maioria das avaliações de bens para garantias avaliados por métodos comparativos diretos ou evolutivos e, a partir desses métodos, estimados os valores de mercado e de liquidação forçada.

Este capítulo visa abordar as avaliações de bens em que, além das recomendações do capítulo anterior, carecem de cuidados especiais, seja por conta das metodologias ou especificidades dos bens

5.1 Glebas Urbanizáveis

Diversos imóveis com características com vocação para glebas urbanizáveis são avaliados e apresentados para as instituições financeiras para que sejam utilizados como base de empréstimos garantidos e demais operações.

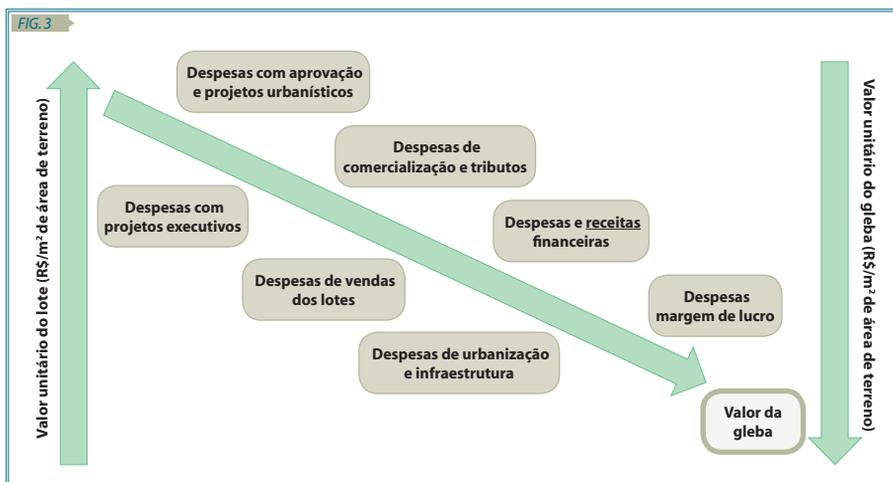
Segundo a NBR 14.653-2 (2011), a avaliação de Glebas Urbanizáveis deve ser realizada preferencialmente com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. No entanto, na prática, é escassa a existência de elementos comparativos para essa finalidade.

Quando as glebas são avaliadas por métodos comparativos diretos, evitam-se os excessos de cálculos e passagens para determinação de valores de glebas.

Quando da utilização de metodologia involutiva, determinando a partir de valores de lotes para composição do Valor Geral de Venda (VGV) e despesas e margens inerentes ao desenvolvimento imobiliário, é importante a compreensão das etapas da imagem a seguir. (Figura 3)

São diversas dificuldades que devem ser transpostas no método involutivo, tais como o aproveitamento viável e eficiente da gleba cada vez mais restrito, devidos às exigências ambientais.

É importante considerar também que os riscos intrínsecos ao tipo de negócio imo-



bilíário mais aplicado em glebas urbanizáveis podem ser 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.

Difícilmente, os **loteadores** comprem as glebas urbanizáveis em espécie (pagamento à vista em dinheiro). Na maioria dos casos, as negociações abordam a constituição de parcerias junto ao proprietário do imóvel.

As maiores dificuldades na caracterização dos imóveis em estudo são de ordem técnica. Mas também existem dificuldades relacionadas às questões metodológicas.

Por fim, o cálculo do **método** involutivo, antes de oferecer uma avaliação, fornece a viabilidade do desenvolvimento imobiliário em uma gleba passível de urbanização, e seus valores estão mais restritos a participantes de mercado que tenham a motivação de realizar esse tipo de empreendimento.

5.2 Máquinas e Equipamentos

Nas avaliações de máquinas e equipamentos isolados, são possíveis dois valores de mercado distintos, conforme definições da NBR 14.653-5:

Valor de mercado para compra: *valor provável pelo qual o proprietário industrial re- poria 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.*

O valor de mercado para venda contempla o bem no estado e no local que se encontra, atribuindo ao comprador os custos com desmontagem, remoção e transporte do equipamento e, nesse caso, seria o valor mais provável que um agente financeiro obteria para uma venda direta.

No entanto, 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.

Em caso de imprestabilidade do bem, o avaliador e a instituição financeira devem concluir pela continuidade da avaliação e eventual adoção do valor de sucata.

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 a eles uma extrema dificuldade de realização pelas especificidades e custos elevadíssimos de desmontagens.

Montagem de caldeira aquatubular



Caldeira aquatubular montada



Caldeira aquatubular desmontada



5.3 Complexos Industriais

Na avaliação de um complexo industrial, as abordagens de valor, definidas na parte 4 da Norma 14.653, permitem usualmente a determinação de três diferentes valores:

Valor Patrimonial: *somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento.*

Valor de Desmonte: *valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.*

Valor Econômico: *valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.*

O melhor estimador para o valor de mercado de um complexo industrial é o seu valor econômico, calculado pelo método do fluxo de caixa descontado.

Em operações bancárias, é recomendável calcular o valor econômico e o patrimonial de um empreendimento para efeito de vinculação em garantia, bem como 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.

5.4 Imóveis Rurais

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

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

Outro ponto importante para uma operação bancária é a regularidade ambiental do imóvel, incluindo aí a existência e averbação das reservas legais e o correto manejo das áreas de preservação permanente (APPs). Ainda no aspecto ambiental cabe ao avaliador verificar a inscrição e regularidade do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Recomenda-se que o profissional de engenharia de avaliações identifique as características específicas de negociação de imóveis rurais na região do bem objeto da avaliação.

5.5 Empreendimentos Base Imobiliária

Classificam-se como empreendimentos de base imobiliária todos aqueles que consistem em um imóvel com objetivo de gerar renda, como shopping centers, hotéis, galpões de logística, prédios de escritórios, entre outros.

Para esse tipo de empreendimento, o valor econômico, calculado pelo fluxo de caixa descontado, é o melhor estimador para o valor de mercado. 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.

6. 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).

É aconselhável que as instituições bancárias acompanhem os bens objetos desses empréstimos garantidos, realizando avaliações periódicas durante o contrato de financiamento.

A instituição deve alertar sempre o profissional de engenharia de avaliações em qual etapa do ciclo a operação está inserida.

Cabe à 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.

No que tange ao cálculo do valor de liquidação forçada, é recomendado que estudos sejam publicados periodicamente com o apoio de instituições financeiras e do IBAPE, fundamentando tais parâmetros de cálculo do fluxo de caixa (exemplo: Boletim Técnico 2016/005, publicado pelo IBAPE, por Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami).



SHANGHAI

7. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-1: avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais*. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-2: avaliação de bens parte 2: imóveis urbanos*. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-4: avaliação de bens parte 4: empreendimentos*. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-5: avaliação de bens parte 5: máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*. Rio de Janeiro, 2008.

AWAD, Marcos Mansour Chebib; IGNATIOS, Marcelo Fonseca. *Avaliações de Glebas Urbanizáveis: Velhos e Novos Paradigmas*. In: XVIII CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Anais. IBAPE: Belo Horizonte, 2015.

COSIF – Circular 909, disponível em 07/06/2017, às 02h05, em <http://www3.bcb.gov.br/aplica/cosif/manual/0902177180abef97.htm?fullName=10.%20Outros%20Valores%20e%20Bens>.

Gatto, Osório Accioly e Murakami, Rosana Akemi, Boletim Técnico Btec – 2016/005 – Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. *Norma para avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP*. São Paulo, 2011.

Projeto 02:134.02-001/Parte 1 – em consulta. ABNT/CB-02 – ABNT/CE-134.02 – Comissão de Estudo de Avaliação na Construção.

