



**ABAP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

# FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## AVALIAÇÕES

### RESOLUÇÃO BACEN

Karine Moreira

Presidente da Associação de Avaliação e Perícia - ABAP

Engenheira Civil e Administradora

Especialista em Avaliação Imobiliária

Assessora Técnica da Presidência do CREA DF

Especialista do Grupo Temático da Avaliações Imóveis e  
Perícia do CONFEA

## RESOLUÇÃO BACEN 4.754, DE 26/09/2019 NECESSIDADE DE CANCELAMENTO

- ▶ Em mais de 30 anos, os agentes financeiros do Brasil sempre se utilizaram das Normas Técnicas Brasileiras 14653 para aferir os valores dos imóveis de financiamentos imobiliários (maior segurança jurídica, estabilidade e garantia nas transações imobiliárias).
- ▶ Em 2008 ocorreu a “Bolha Imobiliária” nos EUA.
- ▶ Lehman Brothers: 4º maior banco de investimentos dos Estados Unidos e seus efeitos sistêmicos.
- ▶ *Subprime* (Crédito imobiliário para pessoas consideradas de alto risco de inadimplência).

- ▶ **Basiléia III (publicado em 16/12/2010) compõe conjunto de proposições para regulamentação bancária promovida pelo fórum de Estabilidade Financeira e pelo G-20, para reforçar os sistemas financeiros após a crise dos *subprimes*, com o objetivo de evitar novos eventos.**
- ▶ **O Brasil não sofre com a Bolha Imobiliária (NBR Normas Técnicas Brasileiras 14653) em razão da forma como atua nos financiamentos.**



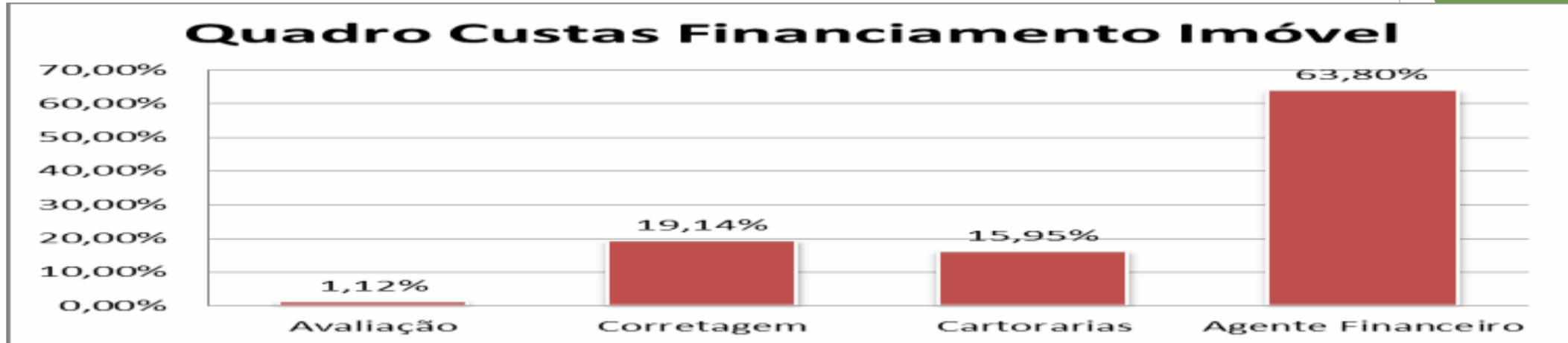
- ▶ **BACEN 4271/2013: Reforça as Normas Técnicas Brasileiras, de acordo com as Recomendações de Basileia III.**
- ▶ *ART 1º A concessão de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e pelas demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil deve ser precedida de avaliação do nível de risco da operação pela instituição concedente, efetuada com base em critérios consistentes, adequados e verificáveis, amparada por informações internas e externas, contemplando, inclusive, os seguintes procedimentos:*
- ▶ *§ I - linha b) a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito do pretendente em outros empréstimos ou financiamentos por ele contratados no Sistema Financeiro Nacional;*

# CRESCIMENTO DO MERCADO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

- ▶ Obrigatoriedade das instituições financeiras realizarem avaliações imobiliárias.
- ▶ Programas Habitacionais.
- ▶ Minha Casa Minha Vida, atual Verde e Amarelo.
- ▶ Preocupação dos Governos com moradia para pessoas de baixa renda.
- ▶ A Engenharia de Avaliações conta com, aproximadamente, 8.000 (oito mil ) empresas e 24.000 (vinte e quatro mil) profissionais atuando na área, e toda uma infraestrutura de pequenas empresas gerando empregos no país.



# DESPESA, CUSTO E RENTABILIDADE DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



- ▶ Taxa de Avaliação Imobiliária.
- ▶ Arrecadação de 1 bilhão de reais por ano ( Bancos detém 70% dos financiamentos imobiliários do Brasil).
- ▶ Custo Operacional em torno de 500 milhões de reais por ano.

# AGENTES EXTERNOS

## BUSCA DE NOVOS MERCADOS DE TRABALHO

- ▶ Corretores
- ▶ Economistas
- ▶ Seguradoras
- ▶ **ALTERAÇÃO DA RESOLUÇÃO - RESOLUÇÃO BACEN 4.757/2019** altera o art. 11 da Resolução 4.676/ 2018 (inclusão de parágrafo)
- ▶ *“Art. 4º §: 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 **DISPENSA DE VISTORIA DE INSPEÇÃO AO IMÓVEL**”*

A VISTORIA DO IMÓVEL REALIZADA POR UM PROFISSIONAL HABILITADO É A MAIOR GARANTIA E SEGURANÇA QUE A AVALIAÇÃO PODE PROPORCIONAR ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E O CONSUMIDOR FINAL (MUTUÁRIO), INCLUINDO A SUA EXISTÊNCIA, PERFEIÇÃO E A COMPOSIÇÃO DO VALOR A SER FINANCIADO . TRANSFORMANDO O DADO TÉCNICO DE ENGENHARIA EM DADO ECONÔMICO.

# A QUEM INTERESSA A MUDANÇA?

- ▶ Em abril de 2009 foi estabelecido que Financial Stability Board - FSB (Conselho de Estabilidade Financeira) sucederia o Financial Stability Forum (FSF), assumindo o papel de promover a reforma da regulamentação e supervisão do sistema financeiro internacional.
- ▶ Tendo o FSB ( Conselho de Estabilidade Financeira ) como objetivo promover a estabilidade financeira global por meio da coordenação do desenvolvimento da regulamentação, supervisão e outras políticas financeiras, é pertinente destacar:
- ▶ O FSB (Conselho de Estabilidade Financeira) compilou as melhores práticas de concessão de créditos imobiliários no documento intitulado *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices* a partir de estudos decorrentes da crise financeira internacional de 2008, tendo como justificativa que “a crise internacional demonstrou a fraqueza do sistema hipotecário que inscrita em um país é transferida de forma global”.

- ▶ O Bacen, em reunião realizada em 19/09/2019, conforme Voto 190/2019-BCB, ao mencionar as recomendações do FSB (Conselho de Estabilidade Financeira), *equivoca-se* no entendimento deste organismo internacional ao apontar no item 3 do VOTO 190/2019-BCB, de 19 de setembro de 2019:

*3. Essa medida vale destacar, não estabelecia a obrigatoriedade de a avaliação ser efetuada por perito avaliador, mas tão somente incorporava ao arcabouço regulatório recomendação internacional no sentido de assegurar que o profissional responsável pela avaliação não sofresse influência de áreas potencialmente interessadas no resultado de seu trabalho, garantindo-se, assim, uma apuração fidedigna do valor do bem imóvel dado em garantia. (nosso grifo)*

- ▶ Entretanto, o FSB (Conselho de Estabilidade Financeira) no documento mencionado pelo Bacen, em seu Anexo A - Princípio 5 - Efetivo Gerenciamento da Avaliação, *contradiz* o entendimento do Bacen:

### **Princípio 5: Efetivo gerenciamento avaliatório**

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 interesses.

- ▶ Na justificativa que embasou o Banco Central do Brasil a alterar a Resolução, nota-se que tecnicamente a recomendação é falha nos seguintes aspectos:
- ▶ No texto original do FSB (Conselho de Estabilidade Financeira), consta como exemplo de permissão de “*eventual dispensa de inspeção*”, onde um apartamento, que fora “submetido recentemente a uma inspeção pode ser isento da inspeção”. Prática comum nas reavaliações e que diverge totalmente da alteração da Resolução BACEN, a qual possibilita que todas as avaliações, sejam feitas “sem inspeção”, algo totalmente fora das recomendações e padrões técnicos de avaliação.

**Processos de avaliação.** O gerenciamento adequado das garantias deve incluir inspeções no local por credores ou avaliadores; mas 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.

*Por exemplo, um flat ou apartamento em um edifício multifamiliar que tenha sido submetido recentemente a uma inspeção no local pode ser isento. (tradução Livre)*

- ▶ Resta claro que o FSB (Conselho de Estabilidade Financeira) *não recomenda a não realização de vistoria* e quando flexibiliza este procedimento exemplifica claramente a condição e, ainda, que o risco da não realização da vistoria deve ser demonstrado pelo credor ou pelo avaliador.

# PERDAS PARA O ESTADO E A SOCIEDADE

- ▶ Desprezo pela segregação das funções: instituições financeiras passarão a valorar, financiar e assegurar o pagamento dos investimentos. Falsa ideia de economia para os financiados decorrente da não avaliação prévia dos imóveis.
- ▶ Risco de fraudes e de bolha imobiliária.
- ▶ Encerramento de atividades de 8 mil empresas de engenharia e arquitetura.
- ▶ Mais de 24 mil profissionais sem trabalho num Brasil já em crise econômica.
- ▶ Perda da qualidade construtiva com risco de comprometimento das condições de habitabilidade dos imóveis e acidentes graves resultando em prejuízos para os financiados (consumidores).
- ▶ Regulamentação em conflito com as Normas Técnicas Brasileiras.



# Muito Obrigada

Karine Moreira

Presidente da ABAP - 61 991195707

Associação Brasileira de Avaliação e Perícia