



Comissão debate resolução do Banco Central que dispensa vistoria em avaliação de imóveis

**Engenheiro Civil Luciano Ventura
Vice-Presidente do IBAPE Nacional**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

02/12/2021



VISTORIA – DURANTE A PANDEMIA:



RECOMENDAÇÕES PRÁTICAS PARA TRABALHOS DE CAMPO

Documento de abril de 2020.

Profissionais da Engenharia de Avaliações não param, pelos Bancos, pela Economia do País e pela sociedade.

Planejamento dos trabalhos de campo

1. Realize o trabalho apenas se não apresentar quaisquer sintomas ou não seja um caso suspeito ou portador de COVID19.
2. Consulte a legislação local, estadual e municipal, sobre restrições de trânsito ou para o desenvolvimento de atividades não essenciais. O profissional não deve realizar quaisquer trabalhos de campo ao arrepio da lei.
3. Colete informações sobre o bem a ser vistoriado e busque antever a quantidade de pessoas que estarão presentes nos trabalhos de campo. Avalie antecipadamente a possibilidade das pessoas manterem distância segura umas das outras no local da vistoria.
4. Consulte o regulamento e disposições internas na hipótese de imóveis em condomínio. Há diversos condomínios proibindo o ingresso de *prestadores de serviço* vinculados a atividades não essenciais.
5. Priorize a troca de informações e de documentos por meio digital. Evite documentos em meio físico.
6. Recomenda-se verificar junto ao contratante se eventual acompanhante apresenta sintomas, seja suspeito ou seja portador de COVID19, ou ainda se integra os grupos de risco.
7. Avalie conjuntamente com contratante e demais partes envolvidas a urgência da vistoria e decida pela sua realização ou não com base nesses elementos.
- 7.1. Informe ao contratante e justifique eventual decisão de não realizar os trabalhos.

11. Leve consigo e utilize:

- 11.1. Álcool gel 70%;
- 11.2. Lenços descartáveis;
- 11.3. Máscara;
- 11.4. Luvas descartáveis;
- 11.5. Demais recomendações de proteção individual das autoridades de saúde.

12. Mantenha distância de segurança de 2 metros (ideal) ou de no mínimo de 1 metro de outras pessoas.

13. Evite o contato físico, até mesmo para os cumprimentos.

14.4. Evite tocar em objetos e em componentes do imóvel.

15. Vistoria de imóveis ocupados:

15.1. Adote as mesmas precauções do item precedente para a vistoria externa.

15.2. Recomenda-se com ênfase a não realização da vistoria interna de imóveis ocupados por pessoas com sintomas, suspeitas ou portadoras de COVID19, assim como por integrantes de grupos de risco.

15.3. Neste caso, deve-se avaliar a possibilidade de adiamento da vistoria, sem prejuízo ao item 6.3 da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens.



Eng. Luciano Ventura

Como pensa o BACEN ?

Crédito imobiliário

Contratos com critérios mais flexíveis

- Modelo de precificação de imóveis
- Migração para o SFH

+ eficácia

Permissão de contratos indexados a índices de preços

- IPCA e pré-fixado

+ financiamento

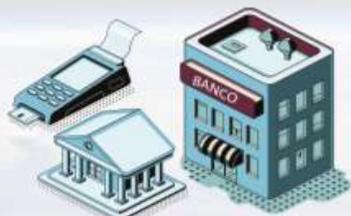
Transparência
Ações e entregas

Motivação

Aonde queremos chegar



Menos custo de entrada e mais **inclusão e participação**



Juro longo mais baixo permite financiamento **privado** para os grandes agentes



Mais fomento público aos **pequenos e médios**



Modernização para liberar mais **valor** à sociedade

Tecnologia para agilizar e baratear as transações

Fonte: 1ª Apresentação do ano (2020) do Presidente do Banco Central do Brasil
Roberto Campos Neto na coletiva sobre Agenda BC#



Setembro - 2019

- ✓ BACEN - RESOLUÇÃO Nº 4.754 - Altera a Resolução nº 4.676, de 2018.

§ 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 estimativa do valor do imóvel.” (NR)



Acesso à
informação do BC

Política
monetária

Estabilidade
financeira



Estatísticas

Cédulas e
moedas

Home > Estabilidade financeira > Normas > Busca de normas > Normativo > Resolução nº 4.754 de 26/9/2019

Resolução nº 4.754 de 26/9/2019

Texto original (PDF 341kb)

Exposição de motivos (PDF 3945191kb)

DOU

FSB - Conselho de Estabilidade Financeira, órgão internacional que monitora e faz recomendações sobre o sistema financeiro global.

Obs. Texto traduzido abaixo, não consta na resolução, nem na exposição dos motivos, consta no relatório FSB.

Senhor Presidente e Senhores Diretores,

A Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, incorporou ao arcabouço regulatório brasileiro um conjunto de recomendações do Financial Stability Board (FSB) relacionado com boas práticas de originação de créditos imobiliários, conforme consta do relatório FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices¹, publicado em abril de 2012, o qual teve como base estudo do próprio FSB, iniciado após a crise financeira internacional de 2008, que compilou as melhores práticas de concessão de créditos imobiliários no documento intitulado *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices*², publicado em 2011.

Princípios para boas práticas de subscrição de hipotecas residenciais.

appraisal processes. Proper collateral management should include onsite inspections by lenders or appraisers; but onsite inspections could be exempted if the lender or appraiser is able to demonstrate that the risk posed has been adequately assessed through the overall collateral management process.

- *For example, a flat or an apartment in a multi-family building which had recently undergone an on-site inspection could be exempted.*

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 apartamento ou apartamento em um edifício multifamiliar que tenham sido submetidos recentemente a uma inspeção no local podem ser isentos.**



RESOLUÇÃO Nº 4.754 – Motivos – Continuação.

4. Paralelamente aos esforços do Conselho Monetário Nacional (CMN) em estabelecer bases regulamentares sólidas para o desenvolvimento do mercado imobiliário, começaram a ser publicados os primeiros indicadores voltados ao acompanhamento sistematizado da evolução de preços de imóveis no Brasil, em iniciativas independentes da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, da Fundação Getúlio Vargas e deste Banco Central.
5. No mesmo sentido, com vistas a fomentar a disseminação de informações sobre o mercado imobiliário, o CMN editou a Resolução nº 4.088, de 24 de maio de 2012, prevendo a obrigatoriedade de as instituições autorizadas a funcionar por este Banco Central registrarem, em infraestruturas do mercado financeiro, as informações relativas às garantias constituídas sobre imóveis em operações de crédito. Tal obrigatoriedade, contudo, somente se tornou efetiva quando esta autarquia editou a Circular nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015, definindo o conjunto de informações mínimo para a constituição do referido registro.
6. A sistemática estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, por um lado, viabilizou a construção de uma base de dados padronizada sobre os imóveis dados em garantia em operações de crédito, permitindo a produção de ferramentas de monitoramento e de índices de preços de imóveis. Por outro, contribuiu para aumentar a precisão, a transparência e a independência da atividade de avaliação, na medida em que possibilitou o desenvolvimento de sistemas que confrontassem os valores apurados em cada avaliação com as avaliações anteriores de imóveis com características similares.



RESOLUÇÃO Nº 4.754 – Motivos – Continuação.

7. A partir da disciplina estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), em parceria com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, desenvolveu índice de preços de imóveis residenciais com base nos laudos de avaliação. Da mesma forma, o mercado começou a prover soluções com base nos dados estruturados registrados em infraestruturas do mercado financeiro, que permitiam apurar divergências entre os valores de avaliações efetuados por diferentes peritos, conferindo maior segurança ao processo de concessão de crédito.

8. Nesse sentido, vale ressaltar algumas iniciativas em desenvolvimento pelos cartórios de registros de imóveis, no âmbito do registro imobiliário eletrônico, que, uma vez plenamente implementadas, tornariam possível fazer consultas em tempo real sobre diversas transações imobiliárias, mesmo em negócios em que não haja a interveniência de instituição financeira, tais quais os contratos de compra e venda, de permuta e de cessão de direitos. Essas informações possibilitarão às instituições financeiras verificarem, por exemplo, transações recentes envolvendo outros imóveis em um mesmo empreendimento em que tenham sido demandadas a financiar unidade imobiliária, contribuindo para a apuração mais precisa do valor

11. Convém ressaltar que a possibilidade de adoção de modelos internos e externos de precificação de imóveis, em substituição à avaliação *in loco* efetuada por perito avaliador, é admitida entre as boas práticas de originação de crédito estabelecidas pelo FSB, conforme o relatório *FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*. Ademais, não há limitação à adoção de tais modelos segundo os *Core Principles for Effective Banking Supervision*, publicado em setembro de 2012, e demais padrões regulatórios editados pelo Comitê de Basileia para Supervisão Bancária.



O que diz a Norma Técnica de Avaliações ?

Junho
2019



VISTORIA

- ✓ Publicada NBR 14.653, Avaliações Parte 1 Procedimentos Gerais

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, **admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo**, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

6.3.2 **A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações** com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

- ✓ em seu Art. 12, inciso IX, estabelece que **são práticas infrativas:**

“IX – colocar no mercado de consumo, qualquer **produto ou serviço:**

a) **em desacordo com as normas** expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO”;

**Obs.: Lei Federal
8.078/90
CDC-Código de
Defesa do Consumidor**

Eng. Luciano Ventura



Alguns dos objetivos da Vistoria:

- ✓ i. **Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;**
- ✓ ii. **Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;**
- ✓ iii. **Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;**
- ✓ iv. **Condições de ocupação;**
- ✓ v. **Patologias** aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras;
- ✓ vi. **Aspectos gerais da região onde se localiza o imóvel, tais como condições econômicas, políticas e sociais, condições de acesso, urbanização do entorno, condições ambientais;**
- ✓ vii. **Inconformidade na documentação** comparativamente ao imóvel vistoriado, tais como:
 - ✓ Numeração predial divergente entre a documentação e o imóvel in loco; Localização do imóvel divergente ao consignado na documentação; Áreas edificadas divergentes; Área comum incorporada ao imóvel; Edificações demolidas sem a respectiva averbação no documento; Eventual não existência do imóvel constante no documento;
- ✓ viii. **Edificações irregulares** em recuos obrigatórios, bem como aberturas **desrespeitando as posturas municipais e o Código Civil Brasileiro;**
- ✓ ix. **Condições de habitabilidade, manutenção, riscos de inundação, alagamento ou enchente, risco de invasão, de deslizamento ou desmoronamento;**
- ✓ x. Existência de **Passivos Ambientais**, solo contaminado, área de preservação;
- ✓ xi. **Aspectos de vizinhança** que possam desvalorizar o imóvel, tais como atividades geradoras de odor, ruídos, dificuldade de acesso, ocorrência de favelização;....



Exemplos de importância da Vistoria:



BWC – Original

BWC - Reformado

Mesmo banheiro, com estado de conservação distintos.

Eng. Luciano Ventura



Exemplos de importância da Vistoria:



Sala e Cozinha – Apartamento Original



Sala e Cozinha – Apartamento Reformado

Eng. Luciano Ventura



Exemplos de importância da Vistoria:



Rio passando sobre terreno

Propriedade de uma instituição financeira
Recebido como dívida de cliente



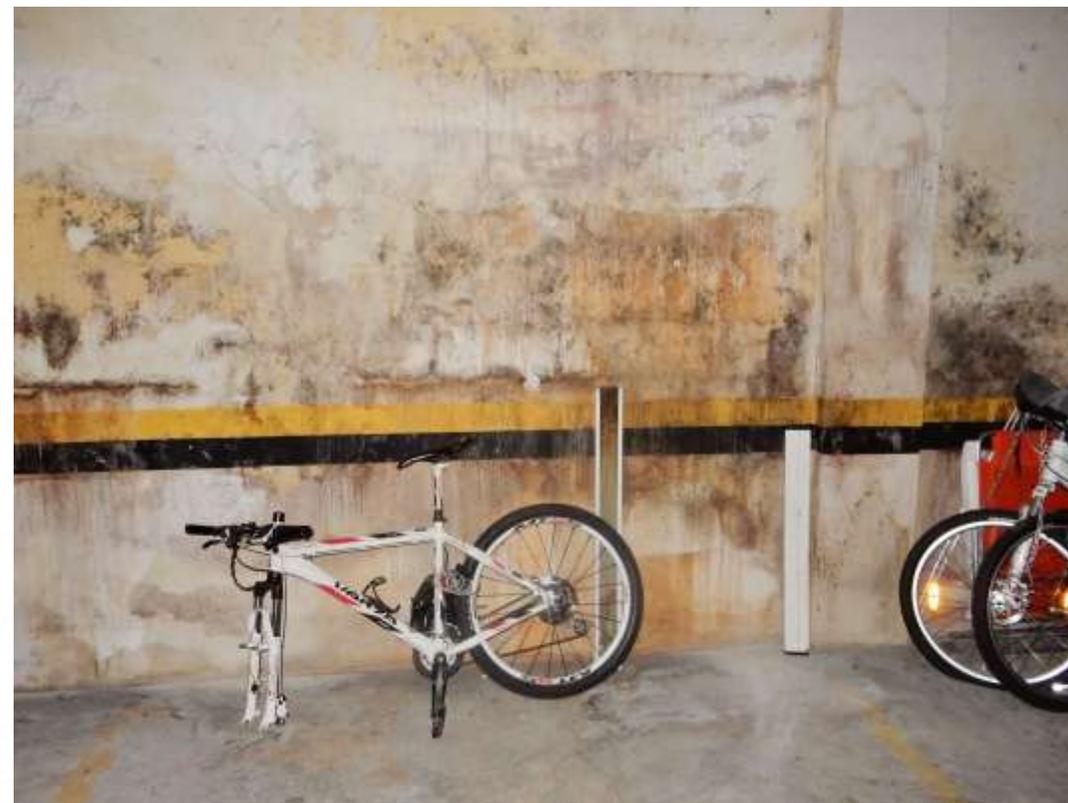
**Condutor de águas pluviais em
desacordo com o Código Civil**



Exemplos de importância da Vistoria:



Erosão de solo com risco de desmoronamento.



Infiltração em edifício residencial novo.



Exemplos de importância da Vistoria:



Residência com aquecedor dentro de banheiro, com risco elevado aos usuários



Piso sem o devido caimento para o ralo e porta com problemas. Imóvel novo.



VISTORIA - VISÃO INTERNACIONAL



FSB FINANCIAL STABILITY BOARD

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 apartamento ou apartamento em um edifício multifamiliar que tenha submetidos **recentemente a uma inspeção no local podem ser isentos**.



INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

Investigações

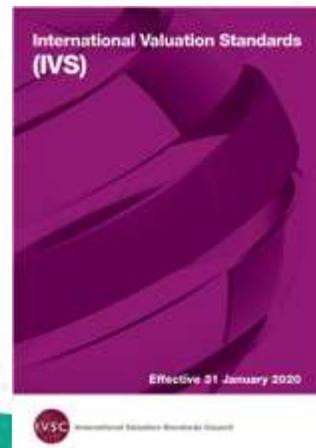
Evidências suficientes *deverão* ser recolhidas por meios tais como **inspeção**, pesquisa, computação e análise para assegurar que a avaliação esteja respaldada adequadamente. Ao determinar a extensão das evidências necessárias, é preciso um julgamento profissional para assegurar que as informações a serem obtidas sejam adequadas à *finalidade da avaliação*.

Em vigor a partir de 31 de janeiro de 2020

Requisitos Gerais

O *avaliador deverá* comunicar o escopo de trabalho a seu *cliente* antes da conclusão do trabalho, incluindo o seguinte:

A natureza e a extensão do trabalho dos *avaliadores* e quaisquer limitações correspondentes: quaisquer limitações ou restrições à **vistoria**, **investigação** e/ou análise no trabalho de avaliação *deverão* ser



Eng. Luciano Ventura



VISTORIA - VISÃO INTERNACIONAL



European Valuation Standards



EVS adheres to the European Banking Authority's Guidelines.

Relevant excerpts from the EBA Final Report – Guidelines on loan origination and monitoring; 7 Valuation of immovable and movable property; 7.1 Valuation at the point of origination – 29 May 2020

209. At the point of origination, institutions should ensure that the value of all immovable property collateral for loans to consumers and micro, small, medium-sized and large enterprises is assessed by an internal or external valuer using full visit with internal and external assessment of the property.

as instituições devem garantir que o valor de garantia de todos os bens imóveis para empréstimos a consumidores e micro, pequenas e médias empresas e grandes empresas são avaliadas por um avaliador interno ou externo usando uma visita completa com avaliação interna e externa do imóvel.

9TH EDITION – 2020

Eng. Luciano Ventura



Diretrizes para Avaliações em Garantias Bancárias:

Representantes do IBAPE 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 – ano 2017 (Eng. Luciano Ventura - Redator):



DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS

Garantias Bancárias

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.

Eng. Luciano Ventura



USO CORRETO DA TECNOLOGIA

- ✓ A era do BIG DATA
- ✓ Indústria 4.0
- ✓ Cidades Inteligentes
- ✓ Internet das Coisas
- ✓ Inteligência Artificial
- ✓ Moedas digitais/Blockchain
- ✓ Machine learning
- ✓ Veículos autônomos
- ✓ Impressoras 3D
- ✓ Drones, Termografia
- ✓ Robôs avançados, automação....



NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
16969

Primeira edição
30.06.2021

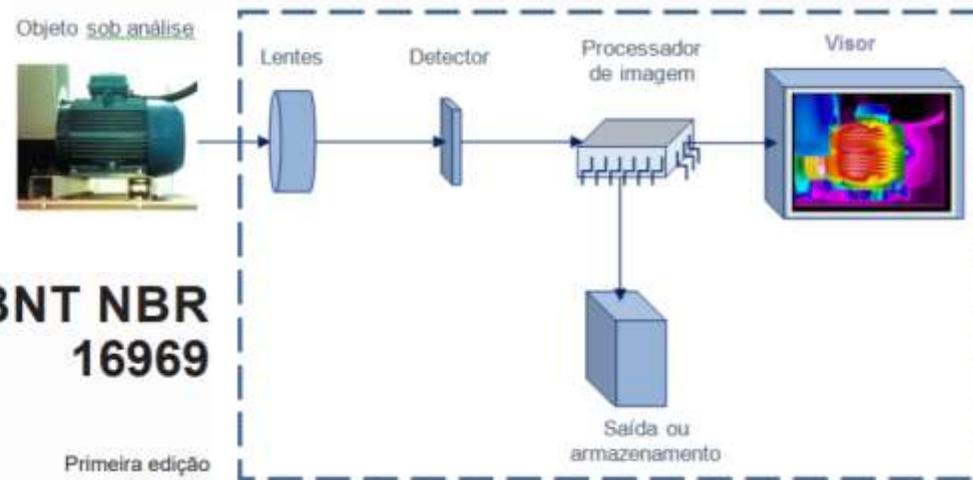
Ensaios não destrutivos — Termografia
infravermelha — Princípios gerais

Non-destructive testing — Infrared thermography — General principles

4 Termografista (pessoa qualificada)

4.1 Qualificação

Recomenda-se que os profissionais diretamente envolvidos com a aplicação do método da termografia infravermelha sejam qualificados conforme a ABNT NBR NM ISO 9712 ou outra norma internacionalmente reconhecida.



Exemplo de um sistema infravermelho para termografia passiva

**Ensaios não destrutivos — Qualificação
e certificação de pessoal em END
(ISO 9712:2012, IDT)**



USO CORRETO DA TECNOLOGIA

Lembrando o que quer o BACEN ?



Tecnologia para agilizar e baratear as transações

- ❖ A Engenharia de Avaliações sempre foi aliada e importante para os bancos
- ❖ Dispostos a colaborar, para aperfeiçoamento do sistema e diálogo
- ❖ Para agilizar o problema é o prazo de avaliação (máximo de 4 dias) ?
- ❖ Valores muito baixos em função das demais despesas e riscos envolvidos
- ❖ Não temos vistos melhorias para agilizar o trabalho dos profissionais, que cada vez possuem mais exigências e a remuneração tem diminuído.



A importância da Engenharia de Avaliações sob a ótica da Sustentabilidade do Sistema Financeiro.



- Vistoria
- Técnica
- Segurança
- Ética
- Velocidade
- Precisão
- Isenção
- ...

Engenharia de Avaliações!

* Fonte: https://cdn.pixabay.com/photo/2018/04/06/12/49/sustainability-3295757_640.jpg e adaptado por Luciano Ventura.



CONCLUSÃO:

- ❖ Risco do mau uso da tecnologia.
- ❖ Quem assumirá a responsabilidade pela precificação e/ou problemas na garantia
- ❖ Necessidade de atualização constante dos Engenheiros Avaliadores
- ❖ Possibilidade de manipulação de dados e resultados
- ❖ Risco da valoração sair errada, transferindo o ônus para o mutuário via seguro
- ❖ Classes de menor renda, tendem a ser as mais prejudicadas
- ❖ Na vistoria identificam-se problemas como: mau uso, anomalias, vícios e falhas
- ❖ Possibilidade do imóvel não existir, documentos irregulares (áreas não averbadas, em risco, favelas, etc.)
- ❖ Engenheiros avaliadores e seus Laudos que desenvolveram essa área e alimentam de forma precisa e confiável os banco de dados e as informações repassadas ao BACEN...



Muito Obrigado!

Eng. Luciano Ventura

(41) 9 9975-2435

avaliador.com@gmail.com

 **avaliador.com**



<https://www.facebook.com/Avaliadorcom/>



<https://www.linkedin.com/in/luciano-ventura-05893429/>



Luciano Ventura

Vice-presidente do IBAPE
Nacional

