

XV COBREAP

Avaliações para Crédito Imobiliário

Franck Esteves Ruffo

CAIXA / VIGOV / SUDES / GEPAD

São Paulo 25 de setembro de 2009

The logo for CAIXA, featuring the word "CAIXA" in a bold, white, sans-serif font. The letter "X" is stylized with a blue and orange geometric design. The logo is positioned in the bottom right corner of the slide, set against a blue background with a wavy, abstract pattern.

Avaliações para Crédito Imobiliário

Avaliações de empreendimentos imobiliários

Avaliações isoladas de unidades imobiliárias

- Aquisição
- Construção
- Reforma

Avaliações para Crédito Imobiliário

Destinação

- Subsidiar as análises de viabilidade técnica
- Definição dos valores de garantia hipotecária ou fiduciária
- Verificação de enquadramento nos limites de programas
- Seguro

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda

Avaliações para Crédito Imobiliário

Objetos

- Imóvel pronto nas condições em que se encontra
- Imóvel ou empreendimento a ser construído ou reformado
- Imóvel a ser reformado considerado na sua pior condição de valor durante a reforma
- Terreno vazio ou como se hipoteticamente vazio estivesse

Avaliações para Crédito Imobiliário

Histórico recente do Crédito Imobiliário Brasileiro:

- Abertura de capital por grandes empresas construtoras
- Banco de terras
- Lucratividade mínima – TIR
- Expansão do crédito
- Correspondentes bancários imobiliários:
Grandes redes de imobiliárias
Construtoras

Avaliações para Crédito Imobiliário

Histórico recente do Crédito Imobiliário Brasileiro “continuação”

- Alongamento de prazos e redução de encargos de financiamento
- Atuação regional X atuação nacional das construtoras
- Aumento da participação dos bancos privados
- Crise econômica mundial
- Fusões de empresas construtoras

Avaliações para Crédito Imobiliário

Panorama atual do crédito imobiliário

- Participação majoritária e crescente dos bancos públicos
- Programa Minha Casa Minha Vida
 - 1.000.000 de unidades habitacionais
 - Maiores níveis de subsídio da história deste país
 - Mercado em forte recuperação
- Novas tecnologias construtivas
 - Produção de unidades em escala industrial
 - Mega empreendimentos: Bairros novos X cidade novas
- Lançamentos em municípios interioranos

Avaliações para Crédito Imobiliário

Panorama atual do crédito imobiliário-contin.

- Cenário positivo de risco

- Fundo garantidor

- Financiamento médio 70% do valor dos imóveis

- Sistema de amortização constante

- Mercado e economia ascendentes

- Relação crédito imobiliário / PIB

- Garantias de destinação de recursos

- Redução taxas de juros / inflação sobre controle

- Subsídio

- Alienação fiduciária

- Déficit / renda média da população / demanda

- Grande dinamismo de mercado

Avaliações para Crédito Imobiliário

Para acompanhamento do dinamismo de mercado (preços e prazos)

- Dados de unidades novas ou na planta
- Utilização de dados do próprio empreendimento avaliando
- Dados recentes
- Modelos atualizados
- Risco do negócio
- Atividade monitorada

Avaliações para Crédito Imobiliário

Para acompanhamento do dinamismo de mercado (preços e prazos) - continuação

- Avaliação intervalar
- Incorporação de aspectos da performance de vendas
- Projeção de cenários futuros
- Geoprocessamento
- Macromodelagem - modelos genéricos
- Ampliação das áreas de estudos

Avaliações para Crédito Imobiliário

Para acompanhamento do dinamismo de mercado (preços e prazos) - continuação

- Metodologias alternativas ao comparativo por regressão

Evolutiva

Regressão espacial

DEA e Redes Neurais

Avaliações para Crédito Imobiliário

Preços superiores aos valores de avaliação

- Precificação evolutiva com garantia de TIR
- Tabela de vendas e velocidade de vendas
- Incorporação de projeções de variação do INCC
- Subsídios, alongamento dos prazos de financiamento e redução de encargos
- Apelo de marketing e bonificações
- Diminuição dos níveis de contrapartidas exigidos

Avaliações para Crédito Imobiliário

Preços inferiores aos valores de avaliação

- Enquadramento em linhas de crédito subsidiadas
- Utilização de recursos da conta vinculada FGTS
- Diminuição da margem de lucratividade
- Cobranças marginais a título de poupança

Avaliações para Crédito Imobiliário

Avaliações de Unidades isoladas

- Grande volume de avaliações
- Demandando Procedimentos rápidos e baratos
- Utilização de Laudos simplificados
- Racionalização de processo
- Macromodelos ou modelos genéricos