

Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA
NACIONAL



XV COBREAP

XV CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

21 a 25 de setembro de 2009
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

Realização



ibape SP

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS

Eng. Civil Marcelo Medvid

Arq. Cynthia M. C. de Assis

CAIXA

SET/2009



Comunicado

Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.

Unicidade X Pluralidade



Existem duas "escolas de valor", uma defendendo sua unicidade (cada imóvel tem apenas um valor de mercado, que varia somente no tempo) e outra defendendo a pluralidade de valores para um mesmo imóvel (a qualquer momento, existem diversos valores, dependendo da finalidade da avaliação)



Corrente plurivalente (diversos valores para um mesmo imóvel)



- **Finalidade:** locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros.
- **Objetivo:** valor de mercado de compra e venda ou de locação, valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte , indicadores de viabilidade e outros.

Alguns tipos de valor citados na NBR 14653 e suas partes...



Valor de mercado :Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem.

Valor em risco: Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar.

Valor patrimonial: Valor correspondente à totalidade dos bens de pessoa física ou jurídica.

Valor residual :Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

Valor depreciável: Diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual.



Alguns tipos de valor citados na NBR 14653 e suas partes...



Valor da perpetuidade: Valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados os resultados perenes.

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.

Valor presente: Valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

Valor presente líquido: Valor presente, deduzido o investimento.



Valor de Liquidação Forçada - NBR 14653



Parte 1

“3.30 Liquidação forçada:

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”



Parte 2

“11.5 Liquidação forçada :

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.”

Normativo de Avaliação da CAIXA



3.10.1 O preço de liquidação forçada é identificado como valor presente de um fluxo de caixa, descontado ao custo de oportunidade do proprietário do bem, observadas as peculiaridades descritas nos parágrafos seguintes.

3.10.1.1 O horizonte do fluxo de caixa corresponde ao prazo esperado de absorção pelo mercado em condições normais, inclusive de preço.

3.10.1.2 A receita é alocada no último período do fluxo de caixa e corresponde ao valor de mercado do bem, identificado pelo avaliador através de trabalhos avaliatórios.

Normativo de Avaliação da CAIXA



3.10.1.3 As despesas correspondentes aos custos de manutenção (vigilância, água, energia elétrica, cotas condominiais), custo de licitação e gerenciamento, impostos e outros, também são alocadas no fluxo de caixa.

3.10.1.4 O fornecimento das informações quanto ao prazo esperado de comercialização, custo de oportunidade e aos valores e prazos das despesas são em princípio de responsabilidade dos contratantes ou unidades CAIXA demandantes.

Prerrogativa gerencial de escolha de valor diferente do arbitrado pelo avaliador (Normativo Interno de Avaliação)



“3.11.6.2 O intervalo de valores admissíveis corresponde à faixa de variação de valores admitida como tolerável em relação ao valor de avaliação, identificado a partir do estimador pontual, com determinada confiabilidade/probabilidade, para que a unidade demandante possa adotar o valor para o imóvel objeto, na condução da análise, processo ou operação a que se destina a avaliação.”

Procedimentos regionais



- Avaliações para subsidiar operações da área comercial oriundas de agência (dação em pagamento, construgiro, aporte CAIXA, etc.): não determinamos valor de avaliação para liquidação forçada, pois os normativos internos da área comercial já fixam um percentual máximo aplicado sobre valor de mercado adotado , limitando o valor máximo passível de empréstimo;
- Operações de garantia não solicitadas por agências, em que o imóvel será a garantia executável em caso de inadimplência : determinamos como valor mais provável para o imóvel o valor com liquidação forçada;
- Avaliação para terceiros com convênio ou em caráter extraordinário, determinamos o valor com liquidação forçada desde que formalmente explicitado pelo contratante.

Trâmite de venda de imóvel adjudicado



Período mínimo normativo para início de ação de execução : 90 dias de inadimplência (na prática : 10 meses).

Retomada do imóvel após o início da ação:

- 8 a 10 meses (execução extrajudicial)
- 2 a 4 anos (execução judicial)

Depois de adjudicado , o imóvel é incluído em licitação na modalidade concorrência pública - proposta apresentada em envelope lacrado, junto c/comprovante de depósito de caução .

Imóvel sem proposta :colocado em Venda Direta ou incluído numa próxima concorrência pública.



Laudos de avaliação para subsidiar renegociações ou retomada de imóveis



- Subsídio à negociação permanente entre CAIXA e mutuário, antes da adjudicação;
- Adoção de valores de avaliação diferentes da estimativa pontual, conforme o caso;
- Adoção de valor com liquidação forçada nos casos de imóveis depredados ou de difícil comercialização (ocupação hostil, invasão, imóveis depredados, em estoque a vários anos, etc..)



Para que serve o Laudo de Avaliação de um imóvel, quando da sua adjudicação ou venda em leilão/concorrência pública?



É exigência normativa que um imóvel possua Laudo de Avaliação válido para ser feita sua adjudicação ou mesmo sua venda em licitações públicas.



Um imóvel ofertado por v.inferior ao médio de mercado muitas vezes é absorvido , na licitação, por v.maior do que o v. máximo estipulado para ele ?



Sim. Imóveis em localização valorizada e em bom estado de conservação na maioria das vezes são arrematados por valor maior do que o valor máximo estimado pelo engenheiro avaliador. Isto ocorre porque os potenciais compradores, na ânsia de “garantir” a arrematação de um imóvel "galinha morta" , apresentam proposta acima de valor de mercado.

*** Mas em sua maioria, os imóveis em leilão, cujo valor inicial de oferta é o médio de mercado adotado pelo avaliador, são vendidos por valor que não ultrapassa o máximo estimado para o mesmo.**



Quando se lança um imóvel em licitação por um valor inferior ao valor médio de mercado?



Condições especiais para enquadramento em venda incentivada para os que não pertençam ao estoque de imóveis patrimoniais e que estejam no estoque da CAIXA há mais de 3 anos e 60 dias, além de apresentarem uma das condições abaixo:

- **tenham participado de no mínimo 1 licitação, sem apresentação de interessados;**
- **tenham recebido proposta de compra em pelo menos 2 licitações, sem êxito na contratação da venda, devido à desistência do proponente;**
- **não tenham passado por concorrência em virtude de pendência judicial e estejam localizados em empreendimentos onde existem outros imóveis contemplados na venda incentivada, desde que haja desistência ou extinção da ação.**

Quando se lança um imóvel em licitação por um valor inferior ao valor médio de mercado?



- Os imóveis enquadrados nessas condições não ficam exclusivamente vinculados a esta forma de venda, podendo ser objeto de outras políticas e formas de financiamento.
- No caso de imóveis que se enquadre em mais de uma política de incentivo à venda, estas não são, de forma alguma, cumulativas.
- É de deliberação gerencial a opção pela política de venda a ser utilizada, ficando sua aplicação condicionada aos normativos vigentes.

Caso o saldo devedor do imóvel seja maior do que o v.avaliação do mesmo, pode-se licitá-lo pelo v.avaliação ou não? Existe algum procedimento específico para adotar o v. venda?



- **Imóveis do SFI : leilão pelo valor da garantia atualizado (valor de avaliação à época do financiamento , atualizado) . Em 2ª leilão, o valor de venda será o da dívida atualizada (soma das parcelas atrasadas do financiamento, atualizada). Caso ainda não seja arrematado, será posto à venda em concorrência pública .**
- **Imóveis do estoque CAIXA e EMGEA : concorrência pública pelo valor de avaliação de Laudo de Avaliação atual.**
- **Se o valor de venda superar o valor da dívida: devolução de recursos ao ex-devedor, através da prestação de contas determinada pelo normativo interno.**

De várias ofertas recebidas na licitação pública, a vitoriosa é sempre a de valor à vista mais alto ou proposta de um valor mais alto parcelado do que valor a vista vence?



- **Leilão(imóveis do SFI) : vendido a quem faz a maior oferta, superior ao preço mínimo.**
- **Concorrência pública (estoque CAIXA e EMGEA) :vendido a quem apresenta a melhor oferta, não somente quanto ao valor, mas também com relação as condições de pagamento.***
- **Quando se trata de pagamento com Recursos Próprios em moeda corrente (R\$), FGTS e/ou Financiamento, é apurado o maior Valor Presente, conforme fórmula própria para o caso.**

Se um imóvel , na licitação pública, for vendido por um valor bem maior do que o estimado na avaliação, o que acontece com a diferença entre o valor avaliado e o valor vendido?



A CAIXA efetua a contabilização e a devolução do valor que ultrapassou a dívida ao ex-devedor/fiduciante.

A CAIXA paga as taxas de condomínio, IPTU, etc... de imóveis adjudicados ou vende em leilão ou venda direta com estas pendências?



➤ A CAIXA/EMGEA se responsabilizam pelos débitos do imóvel (CONDOMÍNIO e IPTU) anteriores à venda (data da escritura/contrato), desde que o adquirente não seja o ex-mutuário ou ocupante.

- Despesa de luz – CAIXA/EMGEA não se responsabilizam, pois o débito é de responsabilidade do usuário.

- Despesa de água - A CAIXA tem feito o pagamento. A EMGEA não efetua este pagamento, conforme previsão indicada nos editais das concorrências públicas.

➤ O pagamento pode ocorrer antes ou depois da venda.

* A CAIXA/EMGEA, após identificação do endereço e bens em nome dos executados, move ação judicial para reaver os valores pagos referentes aos períodos anteriores à adjudicação.

Mas nem sempre a adoção do valor de liquidação forçada é realmente necessária, pois....



A polêmica necessidade de se mensurar fatores subjetivos na determinação do valor com liquidação forçada nas avaliações para garantias em operações bancárias, visa, basicamente, aumentar sua velocidade de absorção pelo mercado.

Mas podem ocorrer certos fatores imponderáveis naquele momento, quando o imóvel é abruptamente absorvido pelo valor de mercado, fazendo cair por terra as suposições e estudos iniciais.

Mas nem sempre a adoção do valor de liquidação forçada é realmente necessária, pois....



- O imóvel é único e é disputado por vários compradores de “peso”;
- O comprador “ se apaixonou “ pelo imóvel;
- O comprador tem interesse em pagar o valor ofertado;
- Para a finalidade a que se destinará o imóvel, o comprador conclui que pode pagar, inclusive , valor maior que o de mercado para o imóvel;
- O investidor não tem pressa na utilização /incorporação do imóvel e pode esperar a sua valorização no patamar do que pagou;



Dependendo da situação, se você não for uma instituição de crédito, não há necessidade da sua aplicação



SCHRANK
THE INDEPENDENT
London
ENGLAND



CBS/CARTOONISTS INTERNATIONAL www.cbs.com



XV COBREAP
XV CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SCHRANK THE INDEPENDENT



Muito Obrigado!

Marcelo.medvid@caixa.gov.br

Cynthia.assis@caixa.gov.br

