

Banco de Portugal

Carta-Circular nº 11/2013/DSP, de 20-09-2013

ASSUNTO: Avaliação de imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio

No exercício das suas funções de supervisão prudencial, o Banco de Portugal tem vindo a acompanhar com especial atenção a exposição do setor bancário português ao risco imobiliário.

Para além das ações transversais já realizadas, em que se destaca o programa de inspeções realizado em 2012 com incidência no crédito à construção e promoção imobiliária e atividades relacionadas, o Banco de Portugal solicitou o reporte de informação detalhada sobre as exposições em balanço, em particular relativamente aos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio localizados em Portugal.

A análise da informação recebida permitiu identificar situações que se considera não serem suficientemente prudentes em termos da avaliação dos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio.

Assim, o Banco de Portugal determina o seguinte:

- a) As instituições devem proceder à reavaliação de todos os imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio cuja data de avaliação seja igual ou superior a 1 ano, por referência a 31 de julho de 2013;
- b) Adicionalmente, as instituições devem ainda proceder à reavaliação de todos os imóveis rústicos e dos terrenos para construção cujo valor considerado pela instituição (por referência a 31 de julho de 2013) assente numa avaliação elaborada com base no pressuposto do projeto concluído (v.g. método do rendimento). Na reavaliação a realizar deve ser considerado o seguinte:
 - Se for expetativa que o projeto imobiliário não é realizável ou é muito dificilmente realizável, deve ser considerado apenas o valor do terreno no seu estado atual;
 - Se for expetativa que o projeto imobiliário é realizável mas apenas num horizonte de médio ou longo prazo, a reavaliação deve refletir o adiamento dos cash flows de acordo com esse prazo. Para estas situações, o relatório de avaliação do perito deverá igualmente indicar qual o valor do terreno no seu estado atual.
- c) As avaliações a que se referem as alíneas anteriores devem ser realizadas por peritos avaliadores registados junto da CMVM e externos à instituição e às entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a instituição, não podendo um mesmo perito avaliador concentrar mais de 20% das avaliações a realizar ou mais de 20% dos montantes objeto de avaliação. Por regra, as avaliações devem estar suportadas em visitas aos imóveis, só sendo aceites avaliações não presenciais em casos excecionais e devidamente justificados. As relações entre cada instituição e os respetivos peritos avaliadores devem ser objeto de contrato escrito.

Caso não sejam cumpridas as orientações anteriores, deverão ser aplicadas as percentagens de desconto constantes de anexo à presente carta sobre os valores de avaliação dos imóveis que verifiquem as condições referidas nas alíneas a) e b) supra. Para períodos intermédios, as percentagens de desconto deverão ser aplicadas de forma proporcional.

As instituições devem comunicar ao Banco de Portugal, até 30 de novembro de 2013, informação com o detalhe dos imóveis que foram objeto de reavaliação, de acordo com um template a disponibilizar oportunamente pelo Banco de Portugal, através do BPnet.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, Caixas Económicas, Instituições Financeiras de Crédito, Sociedades de Investimento e Sociedades de Locação Financeira.

ANEXO

Tabela de percentagens de desconto

Antiguidade da avaliação	<i>Haircut</i>	
	$\geq 50\% Obra$	$< 50\% Obra$
Entre 1 e 2 anos	15,00%	20,00%
Entre 2 e 3 anos	25,00%	35,00%
Mais de 3 anos	50,00%	60,00%