

ASSUNTO: Reavaliação de imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio

1. Considerando: (i) as restrições à aquisição de imóveis por instituições de crédito estabelecidas no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, (ii) a prática que tem vindo a ser seguida pelo Banco de Portugal sobre a prorrogação do prazo para a alienação dos imóveis, conforme definido na Carta Circular nº 61/2004/DSB, e (iii) o restrito âmbito de aplicação actual da Carta Circular nº 38/2004/DSB, conforme esclarecido na Carta Circular nº 140/2005/DSB.
2. Considerando a importância que os imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio têm vindo a representar no balanço das instituições e que, sem prejuízo do enquadramento contabilístico destes imóveis, a respectiva valorização nas demonstrações financeiras depende sempre da realização de avaliações adequadas (para efeitos do apuramento de eventuais perdas por imparidade, ou, do reconhecimento pelo justo valor).
3. Considerando ainda que o assunto em epígrafe deve ser abordado de forma integrada com a valorização das garantias hipotecárias obtidas pelas instituições, sendo que esta releva para efeitos de: (i) apuramento das provisões para crédito vencido e de cobrança duvidosa (Aviso nº 3/95), (ii) apuramento das perdas por imparidade no crédito concedido (IAS 39) e (iii) cálculo dos requisitos de fundos próprios para cobertura de risco de crédito (Aviso nº 5/2007).
4. Recomenda-se que as instituições, no âmbito de um processo de acompanhamento sistemático do valor atribuído aos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio, identifiquem eventuais indícios de alterações significativas de valor (num imóvel ou num conjunto de imóveis com características semelhantes) e, conseqüentemente (i) ajustem os valores das últimas avaliações disponíveis, ou (ii) obtenham novas avaliações.
5. Recomenda-se que aquele processo de acompanhamento seja atribuído formalmente a uma unidade da estrutura organizativa da instituição que, neste âmbito, seja, designadamente, responsável pelas seguintes funções:
 - Verificar o valor dos bens imóveis com recurso a índices ou métodos estatísticos;
 - Desenvolver os contactos necessários com os peritos avaliadores (internos ou externos) com vista a informar sobre os fins a que se destinam as avaliações e o conteúdo mínimo do relatório;
 - Analisar os relatórios de avaliação elaborados pelos peritos, em particular quanto às conclusões (incluindo a adequação do método utilizado face à classificação contabilística do imóvel) e eventuais limitações que, de alguma forma, possam influenciar o valor da avaliação que deva ser considerado. A análise de cada relatório deve ser documentada de forma clara e rigorosa e conter um juízo crítico sobre os potenciais efeitos de eventuais limitações incluídas no relatório e a justificação para a variação ocorrida no valor de avaliação face a relatórios anteriores;
 - Manter actualizada uma “ficha” para cada imóvel, ou conjunto de imóveis, que permita conhecer, a todo o momento: a data da última avaliação, o valor atribuído, a metodologia de avaliação, a entidade avaliadora, o histórico de avaliações e o responsável pela análise;
 - Assegurar mecanismos de controlo sistemático da periodicidade das avaliações e de alerta para situações anómalas (por exemplo, variações bruscas dos valores de avaliação);
 - Assegurar que as avaliações realizadas (em suporte físico ou informático) se encontram disponíveis para consulta, sempre que seja necessário.
6. Recomenda-se ainda que o referido processo de acompanhamento cumpra os seguintes requisitos mínimos (semelhantes aos definidos nas alíneas b) e c) do ponto 8 da Parte 2 do Anexo VI do Aviso nº 5/2007):
 - a) Verificação do valor do bem imóvel pela instituição:
 - i) O valor dos bens imóveis deve ser verificado pela instituição de forma frequente, pelo menos uma vez por ano;

- ii) Devem ser efectuadas verificações mais frequentes no caso de as condições de mercado estarem sujeitas a alterações significativas;
 - iii) A verificação do valor do bem imóvel deve ser documentada pela instituição de forma clara e rigorosa, nomeadamente com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão;
 - iv) Para efeitos da verificação do valor do bem imóvel, a instituição pode recorrer a índices ou métodos estatísticos reconhecidos e que considere adequados, fundamentando essa utilização. A instituição deverá remeter ao Banco de Portugal um relatório com a descrição detalhada dos índices ou métodos estatísticos que se propõe utilizar e dos fundamentos para a sua utilização, acompanhado de um parecer sobre a adequação dos mesmos elaborado por perito avaliador independente externo de reconhecida idoneidade.
- b) Revisão da avaliação do valor do bem imóvel por perito avaliador:
- i) A avaliação do bem imóvel deve ser revista por perito avaliador, pelo menos, de três em três anos;
 - ii) Sem prejuízo desta periodicidade, a avaliação do bem imóvel deve ser revista por perito avaliador sempre que as informações disponíveis indiquem que possa ter ocorrido uma diminuição substancial do valor do bem imóvel ou que este valor possa ter diminuído materialmente em relação aos preços gerais do mercado;
 - iii) Para efeitos da identificação dos bens imóveis cuja avaliação carece de revisão nos termos da alínea anterior, a instituição pode recorrer a índices ou métodos estatísticos reconhecidos e que considere adequados, fundamentando essa utilização;
 - iv) O perito avaliador a que se referem as subalíneas i) e ii) deve ser independente e possuir as qualificações, competência e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções. Não se considera independente o perito avaliador que se encontre numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por existir qualquer interesse específico no bem imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao bem imóvel;
 - v) Podem ser seleccionados peritos avaliadores que integrem uma unidade de estrutura da própria instituição, desde que sejam independentes do processo de análise, decisão e recuperação do crédito;
 - vi) A selecção, pela instituição, dos peritos avaliadores deve ser realizada de forma a assegurar uma adequada diversificação e rotação, devendo a instituição possuir, em permanência, uma lista actualizada dos peritos avaliadores seleccionados, com a identificação dos critérios que presidiram à respectiva selecção e dos bens imóveis avaliados por cada perito avaliador;
 - vii) A avaliação do bem imóvel por perito avaliador deve ser objecto de relatório escrito, o qual deve incluir, de forma clara e rigorosa, todos os elementos que permitam compreender a análise e conclusões do perito avaliador.
7. Sendo a presente recomendação aplicável a todas as instituições de crédito, independentemente do regime contabilístico seguido na preparação das suas demonstrações financeiras, fica revogado o entendimento expresso nas Cartas Circulares nº 38/2004/DSB e nº 140/2005/DSB.

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 De Moeda Electrónica, Instituições Financeiras De Crédito, Sociedades De Factoring, Sociedades De Garantia Mútua, Sociedades De Investimento, Sociedades De Locação Financeira, Sociedades Financeiras Para Aquisições A Crédito, Credivalor, Finangeste e Sociedades Gestoras De Participações Sociais