

BNDU
Bens Não de
Uso Próprio

Índice

1 – BNDU – Contextualização.....	3
2 – Tratamento Contábil.....	7
3 – Particularidades das Instituições Financeiras.....	9
4 – Considerações finais.....	12
5 – Referências bibliográficas.....	11

BNDU – Bens Não de Uso Próprio

1 – BNDU - Contextualização

BNDU são os bens que a entidade recebe em dação de pagamento pelo devedor para pagamento de uma dívida. Ao invés de pagar em dinheiro, o devedor pode – em comum acordo com o credor – realizar um pagamento utilizando um automóvel, um imóvel, por exemplo.

E o que seria dação de pagamento?

De acordo com o código civil, a dação de pagamento é um acordo convencionado entre o devedor e o credor, em que as partes concordam que o pagamento de uma dívida será realizado por meio de um bem diferente daquilo que foi pactuado no início da operação.

Você sabia que a quando do financiamento de um imóvel, por exemplo, esse bem automaticamente se torna garantia da operação e, por isso, quando da inadimplência do devedor, a instituição financeira pode liquidar a dívida com aquele bem? E que os Bancos fazem com o imóvel?

De acordo com a Lei nº 4.595/94, as instituições financeiras não podem adquirir bens imóveis não destinados ao próprio uso, salvo os recebidos em liquidação de empréstimos de difícil ou duvidosa solução. Nessa situação, os bens deverão ser vendidos.

Anteriormente, os Bancos eram obrigados a vender aqueles bens dentro do prazo de um (1) ano, a contar do recebimento, prorrogável até duas vezes, mas essa regra foi revogada em 2017, por conta de vários problemas que as Instituições estavam tendo em seus resultados. Olha só essa notícia:

Bancos penam para vender R\$ 13,8 bi de bens tomados de devedores

(Bloomberg) -- Os bancos brasileiros estão lutando para vender um montante crescente de ativos que eles prefeririam não possuir: ao menos R\$ 13,8 bilhões (US\$ 4,2 bilhões) em carros, imóveis, equipamentos e outras garantias tomadas de devedores inadimplentes.

O total aumentou 42 por cento no primeiro trimestre em relação ao mesmo período do ano passado em oito das maiores instituições financeiras do país, segundo os balanços dos bancos, em um momento em que os efeitos da pior recessão da história do Brasil continuam pesando sobre o setor bancário. Os ativos representam até 27 por cento do patrimônio líquido em instituições de médio porte como o Banco Pine, o que prejudica os lucros, porque esses ativos não geram receita com comissões nem rendimento com juros.

Os órgãos reguladores estão tentando ajudar. Uma medida provisória (MP) foi promulgada em 7 de junho para eliminar a regra que exigia que os bancos vendessem os bens não de uso próprio em um prazo máximo de três anos. As mudanças foram propostas pelo Banco Central e pelo Ministério da Fazenda, segundo a exposição de motivos da MP.

"Com mais tempo, os bancos podem adiar a venda desses ativos até conseguir um preço melhor", disse Eric Barreto, professor da Faculdade de Administração do Insper, de São Paulo, e da M2M Saber, em entrevista. "Mas, no tempo, se houver uma crise de liquidez como a que tivemos no fim de 2008, esses bancos com muitos imóveis nos ativos podem enfrentar problemas."

A crise política atual do Brasil está pesando nas perspectivas de retomada econômica, dificultando a recuperação do mercado imobiliário. Os preços dos imóveis caíram 0,16 por cento em maio em relação a abril, maior declínio já registrado no índice FipeZap, que foi criado em 2012. Nos últimos 12 meses, os preços das propriedades residenciais subiram 0,46 por cento, muito abaixo da taxa de inflação de 3,77 por cento do país medida pelo índice IPCA-15.

"O fato de os bancos estarem pedindo mais garantias significa que ainda há um ambiente de alto risco e que, devido à fragilidade da recuperação econômica, as avaliações das garantias atrairão escrutínio cada vez maior", disse Arjun Bowry, analista da Bloomberg Intelligence, em entrevista.

A Caixa Econômica Federal, estatal que é o maior banco de crédito imobiliário do Brasil, tem o maior montante de ativos retomados, segundo dados mais recentes do banco. O total engloba propriedades avaliadas em R\$ 5,79 bilhões no fim do primeiro trimestre, 90 por cento a mais que no mesmo período do ano anterior e 9 por cento do patrimônio total. A Caixa não respondeu a um e-mail em busca de comentários.

No Banco Pine, esses ativos somam R\$ 316,7 milhões, ou 3,6 por cento dos ativos totais e 27 por cento do patrimônio líquido de R\$ 1,1 bilhão. Os ativos tomados aumentaram 10 por cento em relação ao ano passado. As ações do Banco Pine produziram um retorno total de 21 por cento negativos neste ano, pior desempenho entre os bancos brasileiros, segundo dados compilados pela Bloomberg.

O Banco Pine informou, em comunicado enviado por e-mail, que a execução das garantias ajuda a preservar seu capital de prejuízos com empréstimos. A maior parte dos ativos são imóveis, informou o banco, que foram submetidos a análises de valor por especialistas de fora do banco, a mais recente feita em dezembro. O banco informou que normalmente trabalha com garantia excedente em relação ao valor do crédito.

Dinheiro em caixa

Claudio Gallina, analista da Fitch Ratings, disse não acreditar que os bens não de uso próprio representem um grande risco para os bancos brasileiros, especialmente os maiores, porque os preços dos imóveis "não diminuirão tanto".

Os bancos brasileiros também possuem posições de caixa elevadas no momento, o que limita os riscos de liquidez associados à posse desses ativos. Ele citou a Caixa como exemplo: o banco tinha R\$ 5,8 bilhões em imóveis não utilizados em março, mas também reportou R\$ 140 bilhões em caixa ou em títulos de alta liquidez.

Em outro banco de médio porte, o Banco Pan, que tem sede em São Paulo e é de propriedade conjunta do BTG Pactual e da Caixa, os ativos tomados aumentaram 23 por cento em relação ao ano passado, para R\$ 339,8 milhões, ou 10 por cento do patrimônio líquido. Em comunicado enviado por e-mail, o Banco Pan afirmou que o cenário macroeconômico atual tornava esse aumento algo previsto.

Nos quatro maiores bancos do Brasil em valor de mercado, o total de bens tomados dos mutuários inadimplentes também aumentou, embora representem uma parcela menor do patrimônio e dos ativos totais.

Bradesco, Itaú

As provisões para perdas com garantias tomadas aumentaram 39 por cento no Banco Bradesco no primeiro trimestre, para R\$ 1,29 bilhão, enquanto o total de imóveis, carros e equipamentos tomados aumentou 28 por cento, para R\$ 3 bilhões.

"Enquanto não houver recuperação dos preços dos imóveis, o volume de provisões para esses ativos tende a continuar aumentando", disse Barreto, do Insper.

O que piora o problema é a decisão de muitos grandes bancos de fechar algumas agências. A medida diminui despesas, mas também pode adicionar os imóveis agora não utilizados à lista de propriedades dos bancos nos balanços patrimoniais.

Os números do Banco Santander Brasil e do Itaú Unibanco também mostram aumento. O Santander tem R\$ 2,788 bilhões em garantias tomadas de credores inadimplentes, 7 por cento a mais do que no ano passado, e no Itaú o total subiu 65 por cento, para R\$ 994,1 milhões.

O Banco do Brasil, que também é estatal, é o banco brasileiro mais bem posicionado, com um aumento de 8 por cento no total de garantias tomadas, para R\$ 296,2 milhões. O montante representa apenas 0,02 por cento do total de ativos, de R\$ 1,4 trilhão, e 0,33 por cento do patrimônio total do banco, de R\$ 89,8 bilhões.

O Banco Votorantim, de médio porte, foi o único a apresentar queda, com uma redução de 3,5 por cento nas garantias totais tomadas dos credores inadimplentes no fim do primeiro trimestre em relação ao mesmo período do ano passado.

A norma contábil para tratamento do BNDU é a NBC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, associada ao Pronunciamento Técnico 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada.

No caso das Instituições Financeiras, o Banco Central determina a utilização do Manual COSIF e seus normativos próprios.

2 – Tratamento contábil

No contexto geral, o BNDU se qualifica como ativos não circulantes mantidos para venda e:

- Deve ser classificado como mantido para venda na data de aquisição
- Não deve ser realizado depreciação / amortização
- Devem estar apresentados separadamente no balanço patrimonial
- O preço de venda seja razoável em relação ao seu valor justo corrente
- A venda deve ocorrer em até 1 ano, salvo se houver acontecimentos ou circunstâncias fora do controle da entidade.

Em termos de mensuração inicial, a entidade deve classificar o BNDU em Ativos não Circulantes Mantido para Venda, pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas

de venda. Importante considerar que, quando se espera que a venda ocorra após um ano, a entidade deve mensurar as despesas de venda pelo valor presente. Qualquer aumento no valor presente das despesas de venda que resulte da passagem do tempo deve ser apresentado nos resultados como despesa financeira.

Na mensuração subsequente, a entidade deve reconhecer, a perda por redução ao valor recuperável relativamente a qualquer redução inicial ou posterior do BNDU ao valor justo menos as despesas de venda. Se houver ganho, para qualquer aumento posterior no valor justo menos as despesas de venda de um ativo, o reconhecimento é limitado à perda por redução ao valor recuperável acumulada que tenha sido reconhecida anteriormente. Ao realizar a venda do bem, a entidade reconhece os ganhos e as perdas que não tenham sido reconhecidos anteriormente.

No que se refere à divulgação, são exigidas as seguintes informações:

- Descrição do ativo (ou grupo de ativos) não circulante;
- Descrição dos fatos e das circunstâncias da venda, ou que conduziram à alienação esperada, forma e cronograma esperados para essa alienação;
- Ganho ou perda reconhecido(a) e, se não for apresentado(a) separadamente na demonstração do resultado, a linha na demonstração do resultado que inclui esse ganho ou perda;
- Se aplicável, segmento em que o ativo não circulante ou o grupo de ativos mantido para venda está apresentado de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 22 – Informações por Segmento.

Para ilustrarmos essas discussões, vamos imaginar que um devedor liquidou uma dívida de R\$ 300.000,00 perante a empresa Delta, por meio de um apartamento, cujo laudo de avaliação apresentou valor de R\$ 230.000,00. Qual o valor que deve ser considerado?

- valor do crédito
- valor do bem apurado em laudo de avaliação

Resposta correta é o **valor do bem apurado em laudo de avaliação** - R\$ 230.000,00 que representa o menor valor entre valor contábil do bem e o valor justo menos a despesa de venda.

E se a empresa Delta tiver um valor a receber de R\$ 150.000,00 e receber um bem para liquidar a dívida no valor apurado em laudo de R\$ 172.000,00. Qual o valor que deve ser considerado?

Nesse caso, o valor do registro do BNDU é de R\$ 150.000,00.

Importante considerar que, se a empresa tiver baixado a dívida a prejuízo, o valor do bem deve ser registrado em contrapartida a uma conta redutora, pois ainda não houve a venda. Apenas no momento da venda é que deve ser reconhecida a receita não-operacional

3 – Particularidades das Instituições Financeiras

As Instituições Financeiras representam boa parte das entidades responsáveis por operações com BNDU e o tratamento contábil do BNDU deve seguir as determinações do Banco Central.

Ao receber um BNDU, o Banco deve classificá-lo no grupo Ativo Circulante e não registrar nenhum valor relativo a depreciação ou reavaliação.

O valor do bem deve estar baseado em laudo de avaliação elaborado por peritos ou empresas especializadas, com indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruídos com documentos relativos ao bem avaliado.

Quando o bem for de valor superior a R\$ 51.100,00, não são permitidos laudos de peritos ou empresas ligadas à própria instituição, bem como por seus auditores independentes ou empresa a eles ligada

Quando o bem móvel tiver um valor até R\$ 25.550,00, fica dispensado o laudo, desde que o valor atribuído esteja baseado em parâmetros reconhecidamente aceitos pelo mercado.

Normalmente, os Bancos registram o BNDU como “outros valores e bens” e fazem discriminações na Nota Explicativa. Olha esse exemplo de um grande banco:

g) Outros Valores e Bens - Compostos por Bens Não Destinados a Uso, correspondentes a imóveis, veículos e outros bens disponíveis para venda (próprios desativados, recebidos em dação de pagamento ou oriundos de execução de garantias). Estes bens são ajustados a valor de mercado por meio da constituição de provisão, de acordo com as normas vigentes. Além disso, são registrados Prêmios não Ganhos de Resseguros (Nota 3m) e Despesas Antecipadas, correspondentes a aplicações de recursos cujos benefícios decorrentes ocorrerão em exercícios futuros.

Falamos anteriormente, que o BNDU recebido deverá ser vendido. E o que acontece se o valor da venda de um imóvel, por exemplo, for maior que o valor da dívida do devedor? Você já ouviu falar em sobejo?

Sobejo é o o valor que sobra decorrente da venda de um BNDU e a baixa da dívida do devedor.

Geralmente, quando é entregue um imóvel – por exemplo, e o leilão possibilitar um valor maior que a dívida do devedor, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos

Agora vamos imaginar que a empresa Delta na verdade é uma Instituição Financeira. O BNDU registrado por R\$ 270.000,00, foi vendido por R\$ 325.000,00, mas a dívida do cliente era de R\$ 300.000,00. Como faríamos os registros contábeis?

Débito: Banco	R\$ 325.000,00
Crédito: BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)	R\$ 270.000,00
Crédito: Receita não operacional	R\$ 30.000,00
Crédito: Sobejo	R\$ 25.000,00

Perceba que o valor a ser entregue ao cliente foi deduzido do valor da dívida e encargos.

Vamos praticar um pouco mais? As respostas estão no vídeo.

1) Marque a opção que corresponde a definição de BNDU

- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos para utilização de outras operações da empresa
- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos decorrentes de dação de pagamento para liquidar uma dívida
- Bens Não de Uso Próprio, utilizados na operação de coligadas
- Bens Não de Uso Próprio, entregues à credores pelos devedores em substituição à dinheiro

2) Marque V como Verdadeiro e F como Falso para a(s) opção(ões) que corresponde(m) a definição de BNDU

- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos para utilização de outras operações da empresa
- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos decorrentes de dação de pagamento para liquidar uma dívida
- Bens Não de Uso Próprio, utilizados na operação de coligadas
- Bens Não de Uso Próprio, entregues à credores pelos devedores em substituição à dinheiro

3) Qual das opções a seguir está correta?

- a) BNDU deve ser classificado no ativo circulante para todos os tipos de empresas
- b) BNDU é tratado como Ativos Mantidos para venda pelas Instituições Financeiras
- c) O valor do BNDU que deve ser registrado é sempre o valor do Laudo
- d) O BNDU é registrado na data da aquisição e não deve ser realizado depreciação/amortização
- e) Quando o BNDU gera um ganho maior que o valor da dívida, a Instituição Financeira reconhece uma receita não operacional

4) Argumente sobre os temas abaixo

- **Prazo para venda do BNDU**
- **Definição de Sobejo**
- **Principal diferença na classificação do BNDU para Instituição Financeira e para as demais empresas**
- **Características do BNDU para Instituição Financeira**
- **O que deve ser realizado se a empresa decide utilizar o BNDU ao invés de vendê-lo?**

5) Realize os registros contábeis dos fatos a seguir, considerando que os acontecimentos ocorrem em uma instituição financeira:

- **Dívida no valor de R\$ 720.000,00**
- **Apartamento recebido para quitação da dívida no valor de laudo de R\$ 700.000,00**
- **Desvalorização do imóvel em R\$ 3%**
- **Venda do imóvel por R\$ 745.000,00**

6) Agora realize os registros dos fatos abaixo, considerando que a empresa é uma indústria

- **Dívida no valor de R\$ 125.000,00, baixada a prejuízo**
- **Automóvel recebido para quitação da dívida no valor de laudo de R\$ 85.000,00**
- **Venda do Automóvel por R\$ 92.000,00**

4 – Considerações finais

O BNDU é um ativo recebido para pagamento de uma operação, de forma diferente da acordada pelas partes no início do contrato. Ao reconhecer o bem, a entidade não registra depreciação nem amortização, apenas é permitido o registro de perdas ao valor recuperável, a qual deve ser revertida até seu limite quando do ganho na venda do ativo.

De forma geral, o BNDU é classificado como Ativo Não Circulante Mantidos para Vendas, exceto em Instituições Financeiras que seguem a legislação do Banco Central.

A divulgação de informações relacionados com o BNDU deve ser realizada de forma segregada, conforme as determinações do CPC 31.

5 – Referências bibliográficas

Carta Circular nº 3.863, de 29 de Janeiro de 2018

Código Civil, artigos 356 a 359

CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada

Lei nº 9.514/97

Lei nº 13.506/17

Manual COSIF – Banco Central, 10.1.2 - Bens Não de Uso Próprio

NBC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada