

Entendendo os valores de avaliação residencial no mercado competitivo de hoje

Cheryl Pfaffenberger, Director Client Services, SIRVA Mortgage

No mercado competitivo de hoje, os compradores estão enfrentando alguns desafios e dificuldades ao comprar uma residência. Os níveis de inventário e o juro hipotecário sofrem baixas recordes, e os preços das residências continuam subindo. Os compradores se veem envolvidos em guerras de ofertas e, muitas vezes, acabam aceitando pagar um valor acima do preço pedido pelos vendedores. Neste cenário, muitos compradores estão enfrentando os desafios de uma “lacuna de avaliação”, em que o valor avaliado é menor do que o preço final de venda da residência.

Para ajudar a entender alguns dos desafios ao navegar no mercado atual, a SIRVA Mortgage respondeu perguntas comuns, relacionadas a quando um valor avaliado é menor do que o preço de venda da residência:

Outras propriedades semelhantes estão listadas acima do preço que o comprador está pagando. Por que elas não são usadas como comparação?

No mercado atual, as guerras de ofertas podem fazer com que os preços de registro subam rapidamente. Os avaliadores usam dados históricos em seus relatórios para determinar o valor, o que inclui vendas recentemente fechadas de propriedades próximas e comparáveis. Os avaliadores usam apenas as vendas que foram fechadas antes da data de inspeção para determinar o valor de mercado. Os anúncios ativos e as vendas pendentes não são usadas para determinar o valor. Neste mercado atual, acelerado e em rápida mudança, o comprador pode se oferecer a pagar por uma residência um preço mais alto do que os preços praticados em vendas recentes.

Como isso afeta o financiamento?

Um empréstimo de garantia hipotecária é baseado no preço de compra ou valor avaliado, o que for menor. Se o valor avaliado for inferior ao preço de compra, isso pode alterar a estrutura do financiamento. Por exemplo, um comprador pode ser

obrigado a aumentar seu adiantamento ou se encontrar em uma situação em que seja necessário um seguro hipotecário privado (PMI).



Se o valor avaliado for baixo, o credor não pode simplesmente pedir outra avaliação?

O credor está proibido de solicitar uma segunda avaliação para obter um valor mais desejável. O credor pode, no entanto, ordenar uma segunda avaliação se houver uma base razoável para crer que a avaliação inicial tem falhas ou não segue a metodologia de avaliação dos avaliadores, e tal base for clara e apropriadamente anotada no arquivo do empréstimo de garantia hipotecária. O valor menor que o preço de compra não é, em si, uma “falha” no processo de avaliação dos avaliadores.

Um credor pode contestar o valor com o avaliador?

Após a crise financeira, a Fannie Mae, a Freddie Mac e a Federal Housing Finance Agency (FHFA) desenvolveram requisitos de independência para os avaliadores, de forma a garantir a integridade das avaliações imobiliárias. Esses requisitos limitam o contato direto que um credor pode ter com um avaliador, para evitar qualquer tipo de

coerção. O comprador, no entanto, pode contestar o relatório. Há um formulário padrão que o comprador pode preencher e juntar a outras vendas comparáveis, que ele acredita que deveriam ter sido consideradas. Este formulário de contestação pode então ser enviado pelo comprador para que o avaliador o considere. A contestação deve vir do comprador, não do credor.

Há outras opções para o comprador quando o valor avaliado é menor?

Renegociar o preço com o vendedor normalmente é a primeira coisa a fazer. No mercado atual, porém, isso pode ser desafiador, se o vendedor tiver outros compradores que estão dispostos a pagar o preço de consulta. O comprador pode ter que retirar sua oferta se não estiver disposto ou não puder pagar mais do que o valor avaliado da residência. Isso pode representar um desafio se não houver contingência de avaliação incluída no contrato e, no mercado atual, é comum enviar uma oferta sem contingência. Sem contingência de avaliação, o comprador pode perder seu depósito em dinheiro.

A boa notícia é que a SIRVA Mortgage tem uma equipe experiente, que aconselhará seus funcionários realocados sobre as opções disponíveis e o impacto sobre o financiamento, caso se encontrem em uma situação em que o valor avaliado seja menor do que o preço de compra.

Sejam quais forem as necessidades de financiamento de seus funcionários realocados, a SIRVA Mortgage está à sua disposição. Com quase 30 anos de foco e conhecimento especializado em empréstimo de garantia hipotecária para relocation, compreendemos o importante papel que o financiamento residencial desempenha no processo de relocation. Acesse nosso [site de empréstimo de garantia hipotecária](#) para saber mais ou entre em contato conosco através do e-mail MortgageClientServices@sirva.com.

Colaboradores:

Stephanie Captain, Diretora Sênior, Marketing Corporativo

Para obter mais informações, consulte a [Isenção de Responsabilidade do Blog da SIRVA.](#)

A SIRVA Mortgage opera no setor de originação de empréstimos de garantia hipotecária para residências. Somos licenciados ou autorizados a realizar a originação de empréstimos de garantia hipotecária nos 50 estados, além do Distrito de Colúmbia. A SIRVA Mortgage não é uma instituição depositária e não atua nem se apresenta como um banco de serviço completo. A referência ao termo “banco hipotecário” é um termo comum, aceito pelo setor, referindo-se a empresas que apenas realizam empréstimos de garantia hipotecária. Várias leis e regulamentos estaduais e nosso(s) tipo(s) de licença em vários estados referem-se a nós como credor hipotecário, banco hipotecário ou corretor hipotecário. Para ler nossa Política de Privacidade e divulgações sobre relacionamentos comerciais afiliados, acesse <https://mortgage.sirva.com/about/about-sirva-mortgage>. Consulte a divulgação compulsória completa da licença abaixo. Ligue para 800-531-3837 para obter mais informações. SIRVA Mortgage, Inc. NMLS ID #2240, para ver as informações de licenças acesse : www.nmlsconsumeraccess.org. O endereço da sede é 6200 Oak Tree Blvd., Ste. 300, Independence, OH 44131; telefone: 1-800-531-3837. Para mais divulgações e detalhes de licenciamento, acesse: [Sobre a SIRVA Mortgage](#)