

ASAVAL

ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

GABINETE
DE ESTUDOS

Análise dos Honorários relativos a avaliações imobiliárias
pagos pelos cinco maiores Bancos do Sistema Financeiro
Português / Comparação Internacional

SÍNTESE DA APRESENTAÇÃO

PARTE 1

Análise qualitativa do ocorrido em Portugal entre 2008 e 2018 na
atividade de avaliação

PARTE 2

Análise quantitativa efetuada relativamente a Portugal

PARTE 3

Comparação dos honorários pagos em Portugal com os honorários
pagos noutros países Europeus

PARTE 1

Análise qualitativa do ocorrido em Portugal entre 2008 e 2018 na atividade de avaliação

PRINCIPAIS ASPETOS CONSIDERADOS NO ESTUDO:

- 1 – Crise económica em Portugal com início em 2008;
- 2 – Programa de ajustamento firmado pelo Governo Português com a Troika em 2011;
- 3 – Saída de Portugal do referido programa em 2014;
- 4 – Publicação da Lei 153/2015 que passou a regular a atividade de avaliação em Portugal (a partir de 2015).

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 153/2015 NA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO:

Os avaliadores que iniciaram a atividade, após a publicação da Lei, passaram a ter como condição para o exercício da profissão:

- Possuir licenciatura, pós-graduação ou mestrado adequados à avaliação de imóveis e currículo profissional relevante;
- Subscrição de um seguro de responsabilidade civil cobrindo responsabilidades resultantes da atividade com os valores entre 250 000€ e 500 000€;
- Pagamento de uma taxa anual à entidade de supervisão do setor CMVM.

CONSEQUÊNCIAS DA APLICAÇÃO DA LEI 153/2015:

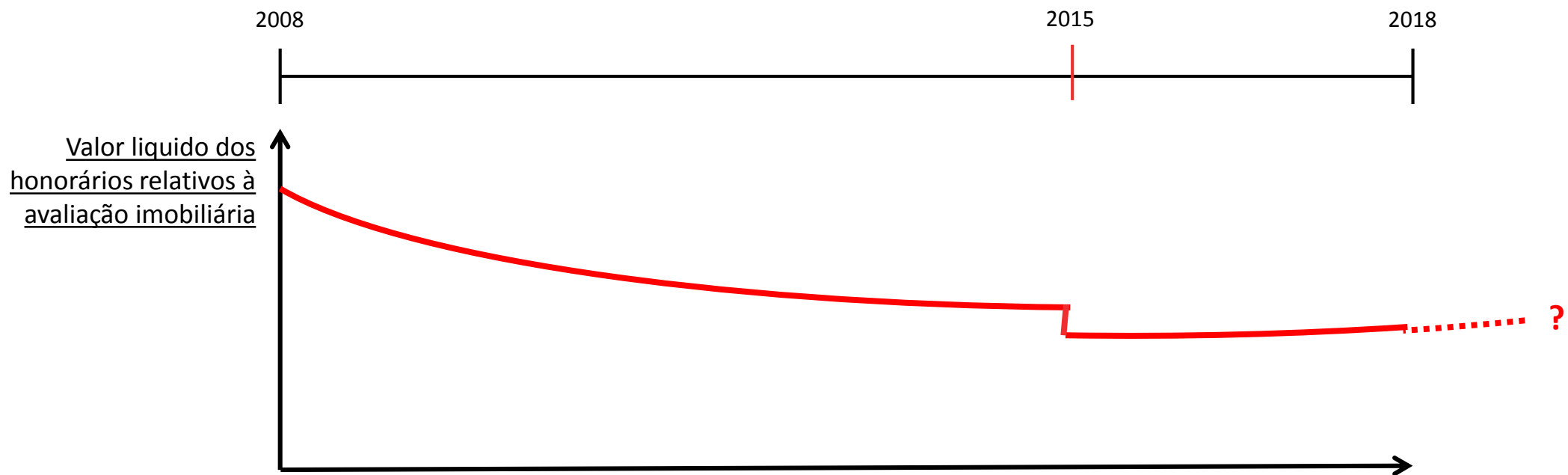
- Os técnicos admitidos ao exercício da atividade, sendo detentores de uma formação de base sólida, passaram a ter um investimento muito mais elevado em formação prévia ao exercício da atividade de avaliador;
- Os seguros de responsabilidade civil obrigatórios, sendo em muitos casos superiores aos anteriormente obrigatórios, estão longe de cobrir todas as responsabilidades imputáveis aos avaliadores;

CONSEQUÊNCIAS DA APLICAÇÃO DA LEI 153/2015:

- A formação pós-início de atividade, passou a ser determinante para manter as exigências que foram impostas ao início da atividade e que são determinadas pela:
 - Evolução Tecnológica;
 - Alteração de hábitos e de conceitos;
 - Volatilidade dos mercados.

CONSEQUÊNCIAS DA CONJUNÇÃO DOS ASPETOS ANTERIORMENTE REFERIDOS:

A conjugação dos aspetos já referidos traduz-se pela evolução “qualitativa” dos honorários dos avaliadores, representado na figura seguinte:



RESUMO / CONCLUSÃO:

- 1 – Durante a maior parte do período em análise verificou-se uma queda gradual dos honorários pagos pelo setor financeiro aos avaliadores entre 2008 e 2014;
- 2 – Agravamento significativo de custos suportados pelos avaliadores com uma formação inicial exigente e a conseqüente formação contínua posterior, fruto da publicação da lei 153/2015.
- 3 – Seguros mais elevados, com prémios superiores aos anteriores, mas em muitos casos com cobertura insignificante dos riscos da atividade.

PARTE 2

Análise efetuada relativamente a Portugal

INFORMAÇÃO OBTIDA / CONSIDERADA:

- 1 – Considerados apenas os cinco maiores bancos do sistema financeiro Português;
- 2 – Quantificação dos valores médios de honorários de avaliação de um portefólio, pagos aos avaliadores em 2008, com base na informação obtida em 1);
- 3 – Quantificação dos valores médios de honorários de avaliação, do mesmo portefólio, pagos aos avaliadores em 2018 com base na informação obtida em 1).

INFORMAÇÃO OBTIDA / CONSIDERADA:

4 – Consideração da variação geral de preços em Portugal, no período em análise;

5 – Consideração da variação do preço dos combustíveis em Portugal, no mesmo período;

6 – Estimativa do efeito da Lei 153/2015 nas receitas da atividade de avaliação;

7 – Não consideração dos riscos inerentes à atividade, decorrentes da insuficiência dos seguros de responsabilidade civil.

DEFINIÇÃO DO PORTEFÓLIO CONSIDERADO NA DETERMINAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE AVALIAÇÃO:

- 1 – O número de avaliações que constituem o portefólio de referência, é constituído, em cada escalão de honorários, por um número de avaliação, inversamente proporcional ao valor dos honorários no respetivo escalão;
- 2 – Contributo para a explicação dos valor dos honorários, em cada escalão, das cinco maiores Instituições Financeiras do País.

VALORES OBTIDOS:

1 – Valores pagos em média, pelas cinco maiores instituições Financeiras pela avaliação do portefólio definido, no ano de **2008** → ≈ **8.500 €**

2 – Valor pago, nas mesmas condições, no ano de **2018** → ≈ **6.000 €**

CORREÇÃO DOS VALORES ANTERIORES TENDO EM CONTA:

- Variação geral dos preços (inflação de 2008 a 2018);
- Variação dos preços dos combustíveis (entre 2008 e 2018);
- Efeito da Lei 153/2015.

Valores obtidos “corrigidos”

Honorários 2008
≈ 11 000€

Consideração do efeito da inflação e da variação dos
preços dos combustíveis

Honorários 2018
≈ 5 500€ ±5%

Consideração do efeito dos sobrecustos decorrentes
da Lei 153/2015

Honorários de avaliação do portefólio-tipo de 2008 ≈ 2 × Honorários de avaliação do portefólio-tipo de 2018

OUTRAS VARIAÇÕES OCORRIDAS NO PERÍODO EM ANÁLISE

- No período de 2008 a 2014 reduziram-se significadamente o número de empresas cuja atividade principal era a avaliação imobiliária;
- No período de 2014 a 2018 o número dessas empresas aumentou significadamente, tendo-se atingido um patamar semelhante ao verificado em 2008.
- Simultaneamente verificou-se a entrada em Portugal de empresas do mesmo tipo, oriundas de mercados muito mais ativos e de grande dimensão.

PARTE 3

Comparação dos honorários pagos em Portugal, com os correspondentes honorários noutros países Europeus.

(Considerando um Portefólio idêntico ao considerado em Portugal)

PAÍSES EUROPEUS CONSIDERADOS:

- Alemanha;
- França;
- Irlanda;
- Itália;
- Sérvia.

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO CONSIDERADO NO AJUSTAMENTO:

Relação entre o salário mínimo em cada país considerado, e o salário mínimo em Portugal.

	Honorários					
	Portugal	Alemanha	França	Irlanda	Itália	Sérvia
Valor Portfolio	4.542 €	40.500 €	31.900 €	13.250 €	8.800 €	6.310 €
Salário Mínimo Outros Países/Portugal	1,00	2,21	2,21	2,39	2,07	0,42
Salário Mínimo (mensalizado)	677 €	1.498 €	1.498 €	1.614 €	1.400 €	283 €

Dados Pordata e Eurostat. Com exceção de Itália em que não existe salário mínimo (os salários são definidos por acordos, sendo o valor apresentado uma estimativa).

% - Salário Mínimo/honorários avaliação

	Honorários Ajustados em função do Salário Mínimo Portugal					
	Portugal	Alemanha	França	Irlanda	Itália	Sérvia
Valor Portfolio	4.542 €	18.294 €	14.405 €	5.555 €	(4.253 €)	15.114 €
Salário Mínimo Outros Países/Portugal	1,00	2,21	2,21	2,39	2,07	0,42
Salário Mínimo (mensalizado)	677 €	1.498 €	1.498 €	1.614 €	1.400 €	283 €

Porto, 9 de Novembro de 2018