



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

# Qualidade da avaliação

**Tiago dos Santos Matias**

**Diretor do Departamento de Supervisão Contínua da CMVM**

Centro de Congressos de Lisboa, 08.11.2019

## 1. Dimensão do mercado por:

- Dados Gerais
- Tipo de entidade contratante
- Tipo de ativo avaliado
- Distrito avaliado
- Dependência financeira
- Faturação

## 2. Bases de valor e resultado na supervisão

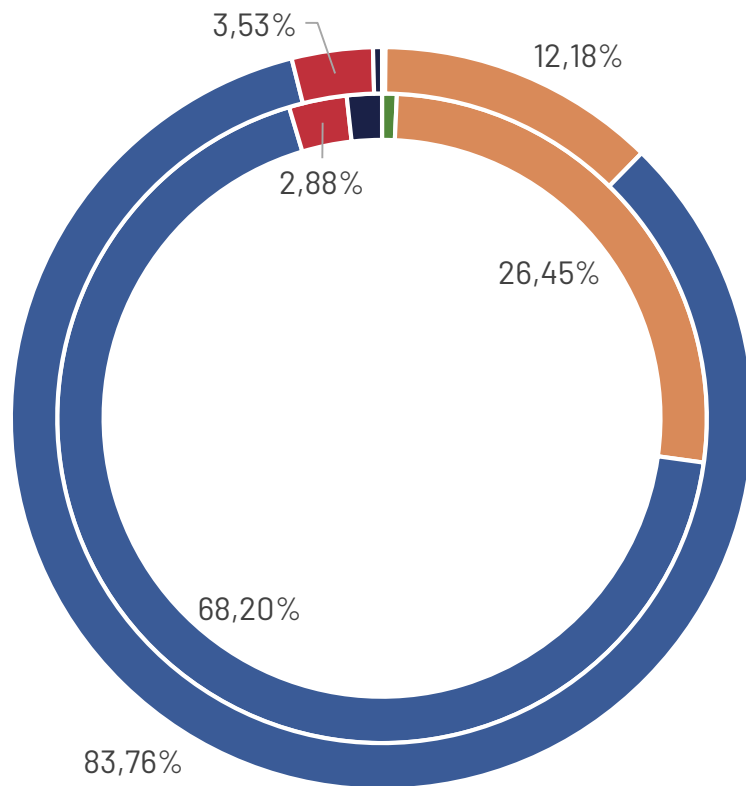
# DIMENSÃO DO MERCADO

Ano	N.º de PAI	N.º de Avaliações	Montante Avaliado	Montante Faturado
2017	321	220 276	€ 81 670 214 090	€ 24 253 868
2018	273	221 660	€ 87 775 324 696	€ 23 401 546

- 1. Nível de incumprimento elevado nos PAI que reportam dados (Anexo I e II do Regulamento da CMVM n.º 1/2017);**
- 2. Crescimento do valor de mercado**
- 3. Mais PAI registados junto da CMVM**
- 4. Em 2018, 41 PAI avaliaram mais de € 500 milhões**

## Dimensão do mercado

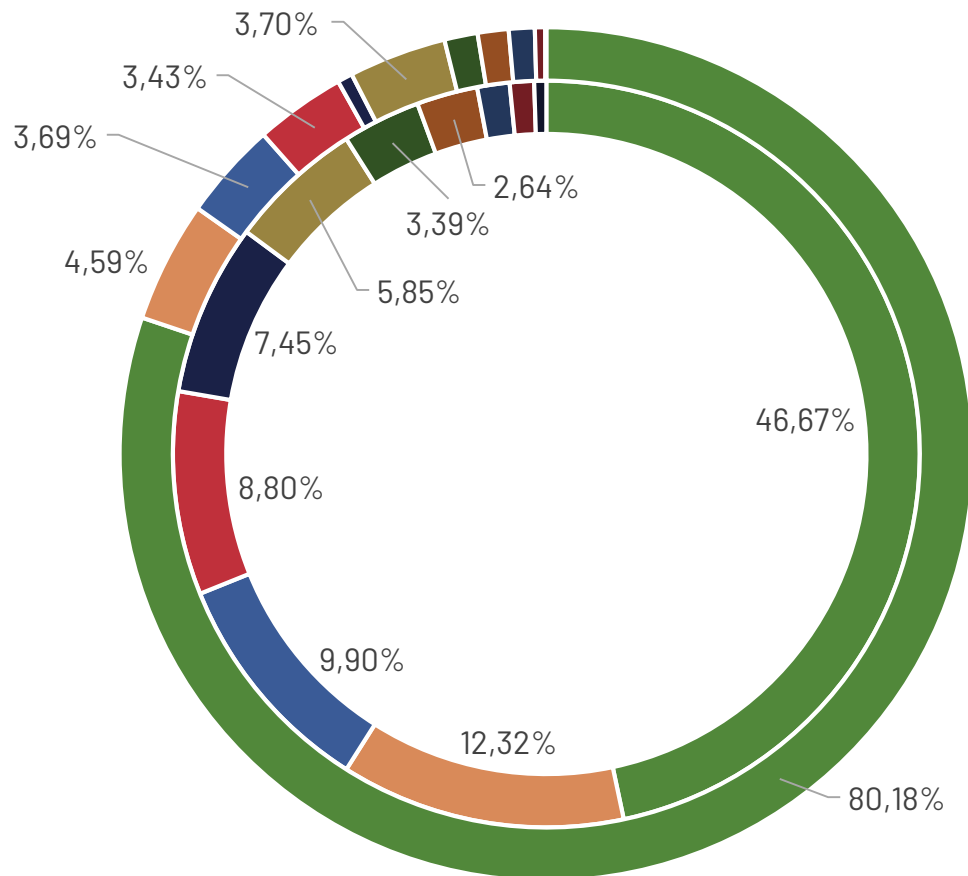
Tipo de entidade contratante - Dados agregados para 2017 e 2018



- Empresa de seguros ou de resseguros
- Entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo
- Instituição de crédito
- Outras Sociedades financeiras
- Sociedade gestora de fundos de pensões

# Dimensão do mercado

Tipo de ativo avaliado – Dados agregados para 2017 e 2018

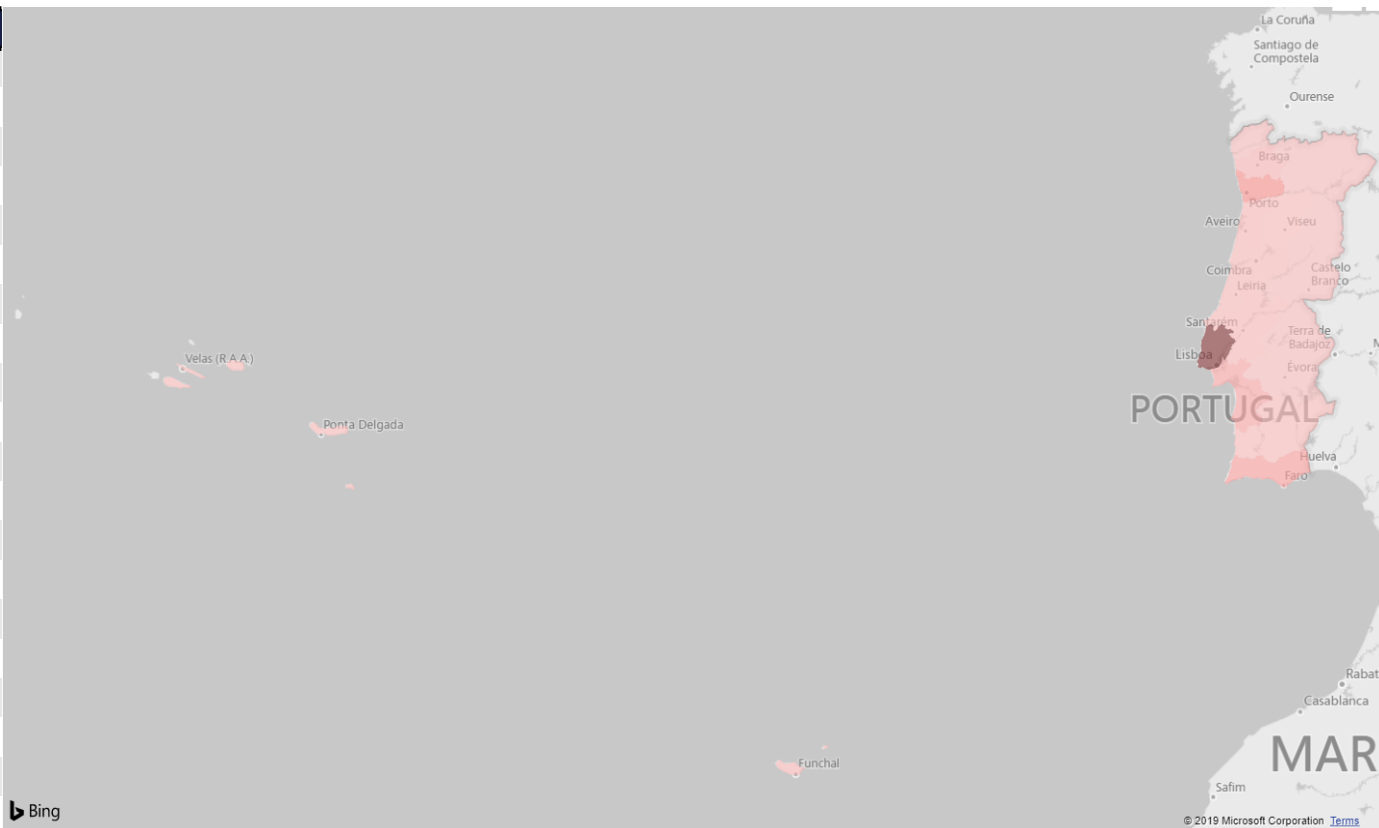


- Ativos habitacionais
- Terrenos urbanos
- Ativos de escritórios/serviços
- Ativos industriais e/ou logísticos
- Empreendimentos turísticos
- Ativos de retalho
- Outros
- Ativos mistos
- Terrenos rústicos
- Terrenos mistos
- Equipamentos coletivos

# Dimensão do mercado

Distritos por montante avaliado - Dados agregados para 2017 e 2018

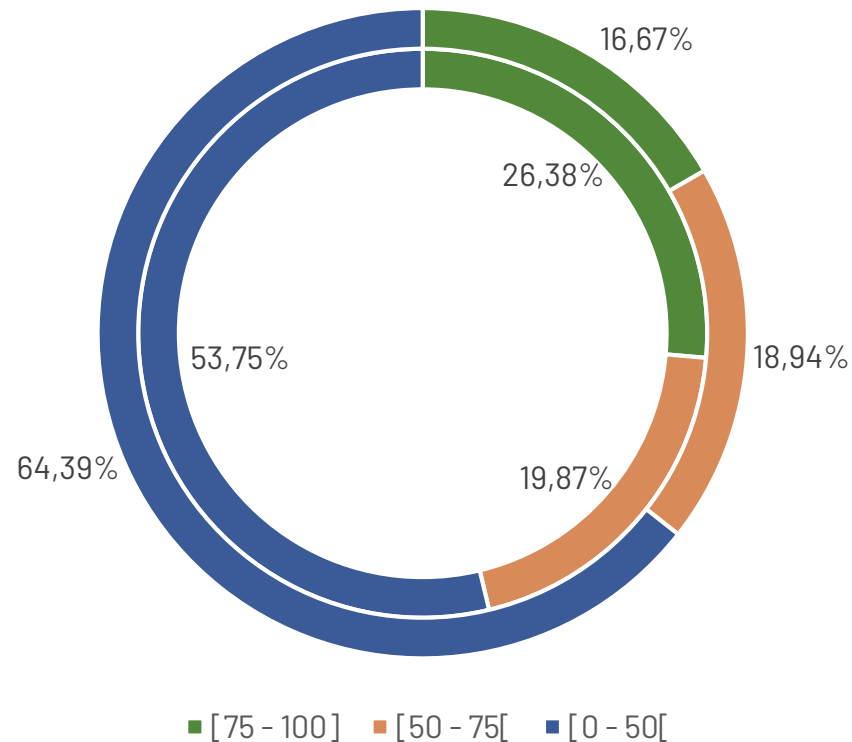
Distritos	Dimensão
Açores	0,52%
Aveiro	1,54%
Beja	0,51%
Braga	2,98%
Bragança	0,13%
Castelo Branco	0,06%
Coimbra	0,97%
Évora	0,13%
<b>Faro</b>	<b>12,49%</b>
Guarda	0,04%
Leiria	0,96%
<b>Lisboa</b>	<b>48,44%</b>
Madeira	1,85%
Portalegre	0,11%
<b>Porto</b>	<b>17,87%</b>
Santarém	1,46%
Setúbal	9,38%
Viana do Castelo	0,11%
Vila Real	0,10%
<u>Viseu</u>	<u>0,37%</u>



### Distribuição da dependência financeira

Dependência financeira	Global	Filtrada (*)
[ 75 - 100 ]	26,38%	16,67%
[ 50 - 75[	19,87%	18,94%
[ 0 - 50[	53,75%	64,39%

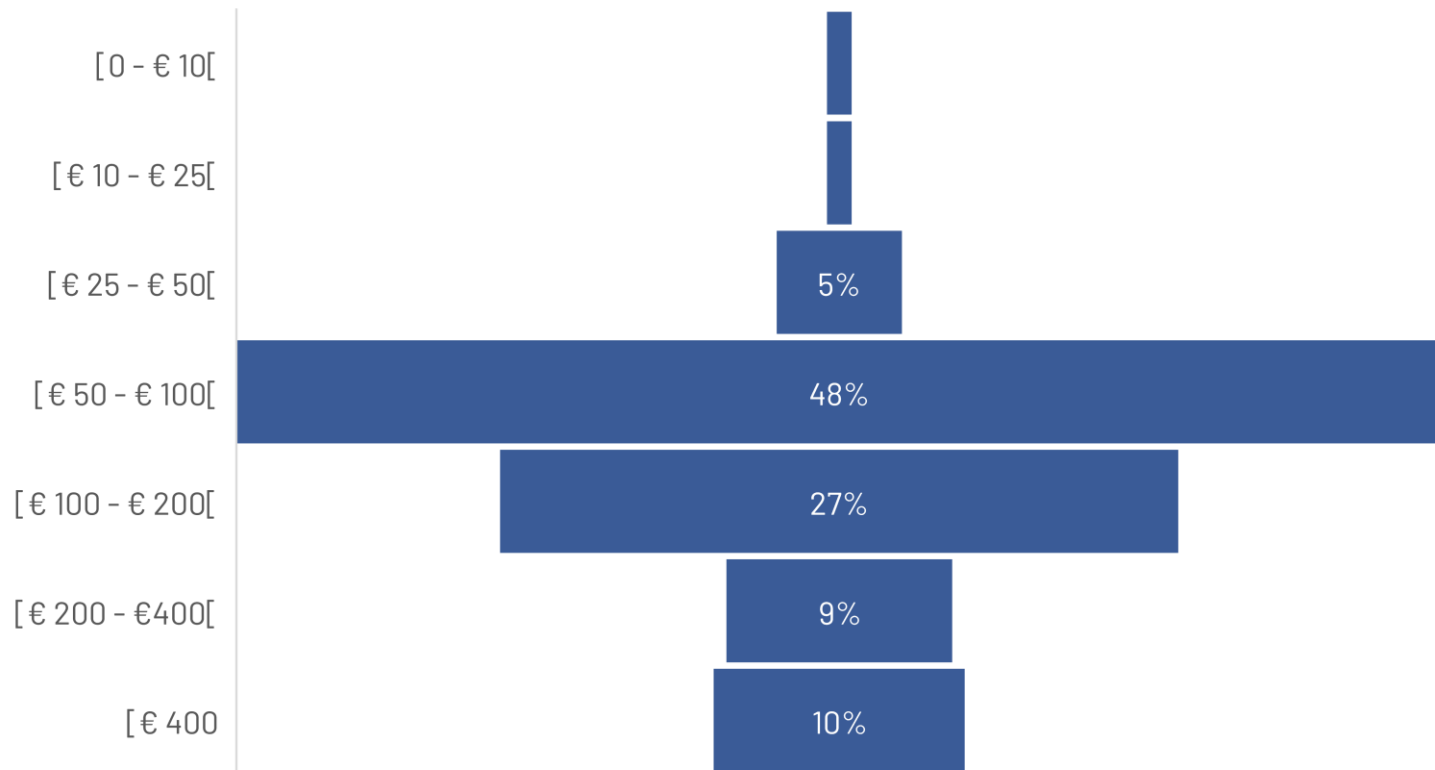
(\*) Filtrada – PAI que avaliaram mais de € 200 M em 2017 e ou 2018





## Distribuição da faturação por avaliação

Faturação	Peso
[ 0 - € 10[	1%
[ € 10 - € 25[	1%
[ € 25 - € 50[	5%
[ € 50 - € 100[	48%
[ € 100 - € 200[	27%
[ € 200 - € 400[	9%
[ € 400	10%



# BASES DE VALOR



1. Bases de valor, de acordo com as EVS 1 e EVS 2 do *European Valuation Standards – EVS 2016*
2. Valor de mercado como base de valor

## Método comparativo

Transações recentes

Transparência

Baseado em dados reais

Ausência de comparáveis

Valor do comparável sobre ou subavaliado

Características específicas do imóvel

## Método do custo

Valor real do investimento inicial considerando a depreciação do imóvel

Não é baseado em comparáveis de mercado

Desvio do valor real de mercado

Opacidade

## Método do rendimento

Valor intrínseco

Análise de sensibilidade, cenários e temporal

Considera o risco assumido

Complexidade

Sensibilidade

Difícil compreensão

## Método comparativo

Comparáveis de mercado

Dimensão da amostra

Fator temporal

## Método do custo

Fator de replicabilidade

Estimativa de custos

Informação clara e detalhada

## Método do rendimento

Fluxos de caixa

Valor terminal

Risco

## Resultado da Supervisão

1. Os Elementos de Avaliação, Secção B do Anexo da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, representam cerca de 54% dos erros verificados;
2. Destes, as deficiências mais verificadas são:
  - A. Justificação da taxa utilizada;
  - B. Efeitos de volatilidade;
  - C. Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado; e
  - D. Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação.
3. Todos os elementos referidos têm impacto no valor final do imóvel

**Obrigado**



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS