

**ASAVAL**  
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL  
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

Award Member Association  
for Certifications REV and TRV by



# WEBINAR ASAVAL 2020

*“Pela Dignificação e valorização da actividade de avaliação imobiliária”*

6 de Novembro de 2020

Fundação Oriente | Lisboa



**ASAVAL**  
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL  
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

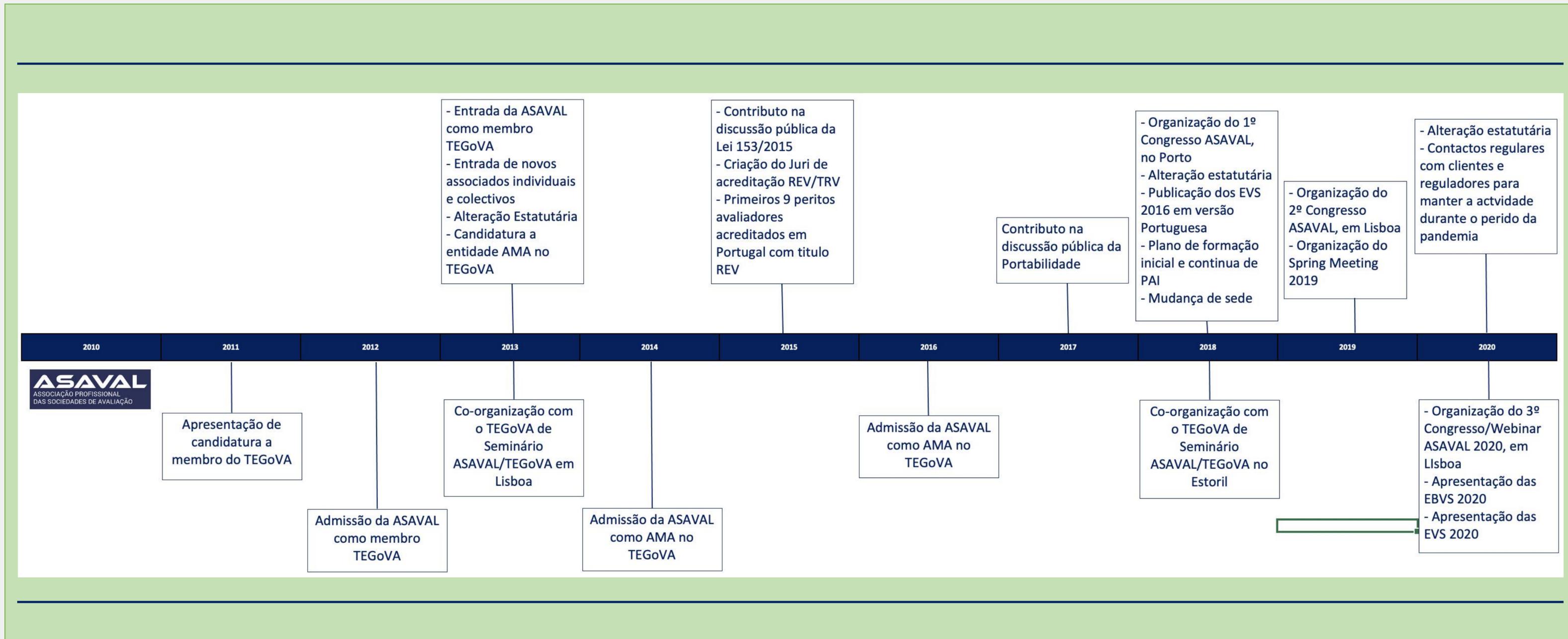
Award Member Association  
for Certifications REV and TRV by



# WEBINAR ASAVAL 2020

6 de Novembro, Lisboa

**“10 anos de actividade da ASAVAL  
O estado da arte e expectativas para a próxima década”**



## OS MEMBROS

---

São pessoas singulares e sociedades profissionais que:

- ✓ Têm como actividade habitual a avaliação de activos, patrimónios, bens imobiliários e/ou equipamentos;
- ✓ Que mantêm sistemas de controle interno que garantem a qualidade e a independência das avaliações que realizam;
- ✓ Que não desenvolvem actividades que gerem conflitos de interesse.

### Membros

A ASAVAL tem actualmente como sócios **26 sociedades de avaliação** e cerca de **200 peritos avaliadores individuais**



### Sector Financeiro

A ASAVAL representa cerca de **70% das avaliações** realizadas anualmente para o sector financeiro

### Acreditações Profissionais

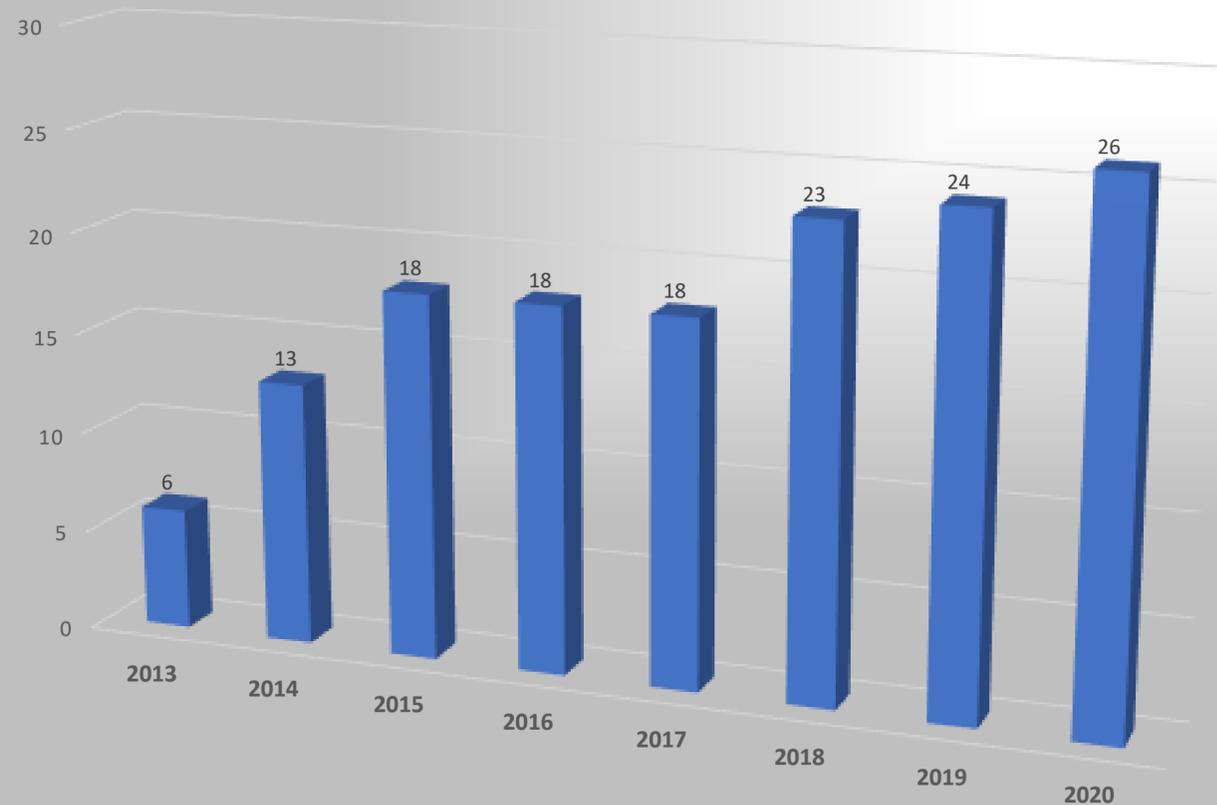


A ASAVAL desde 2015 **acreditou profissionalmente 52 peritos avaliadores**, sendo 49 com o título REV – Recognised European Valuer e 3 peritos avaliadores com o título TRV – TEGoVA Residential Valuer. Até final do ano 2020 ficarão acreditados mais 8 peritos avaliadores, totalizando **60 peritos avaliadores com acreditação profissional internacional**.

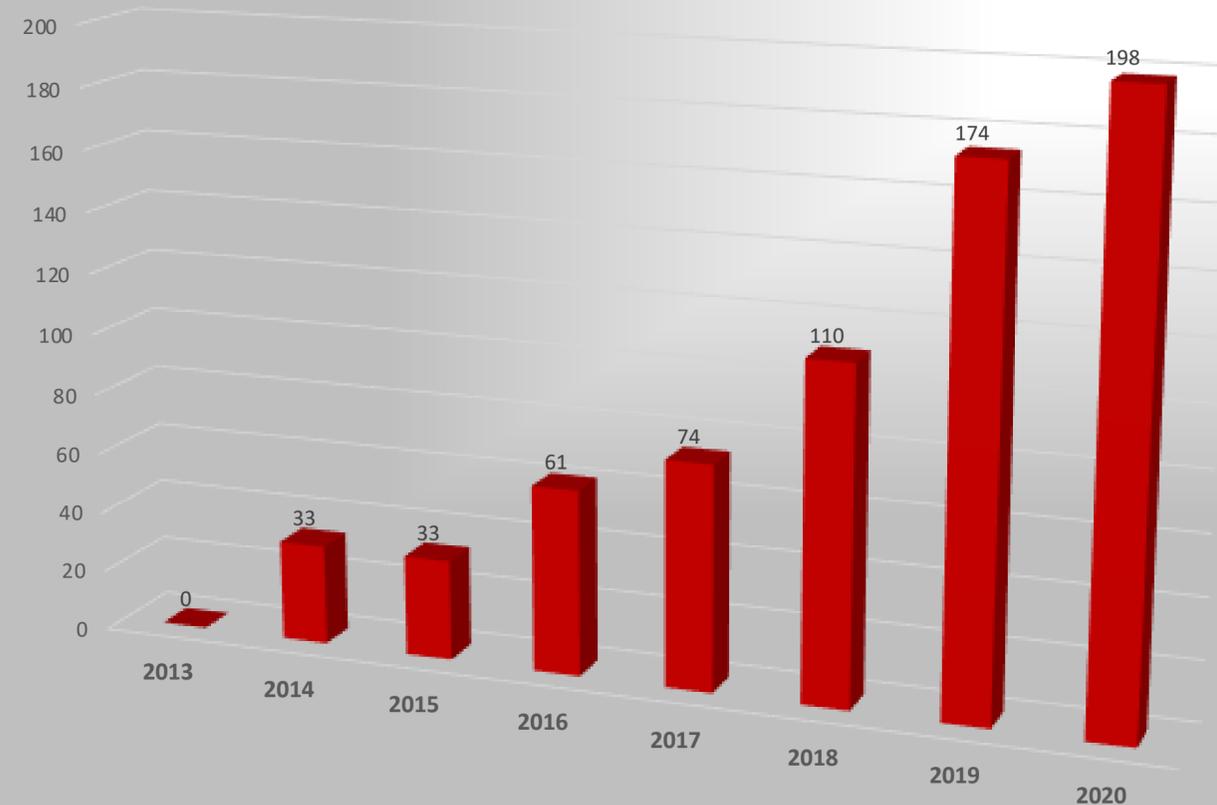


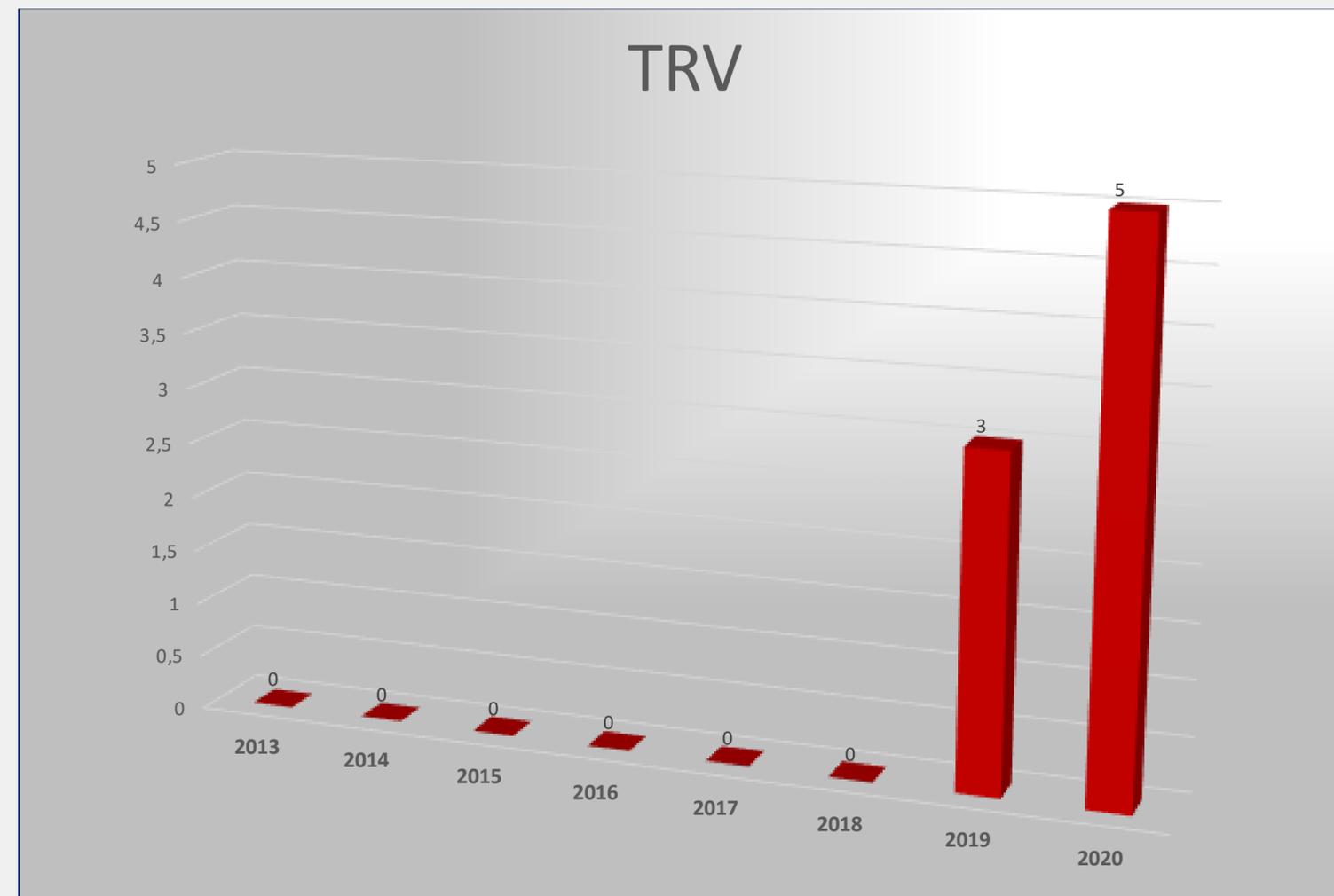
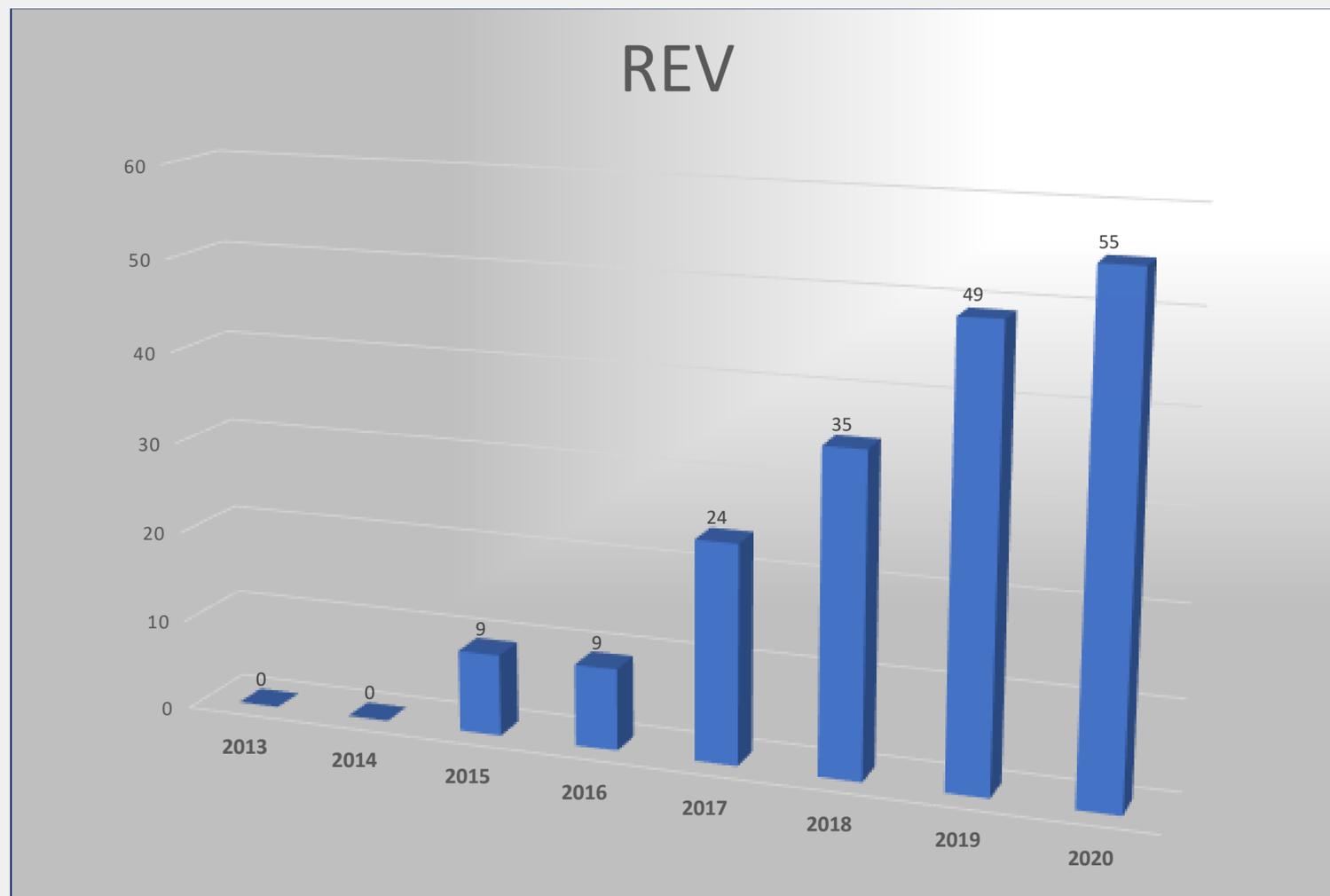
- ✓ 72 Associações Nacionais
- ✓ 38 Países
- ✓ Mais de 70.000 peritos avaliadores
  
- ✓ EVS – *European Valuation Standards* – desde o início dos anos 80
- ✓ EVS 2020 - lançamento online início de Novembro
- ✓ EBVS 2020 – 1ª Edição

## Sociedades



## Individuais





**O princípio geral da última alteração estatutária da ASAVAL foi a abertura da Associação ao sector, introduzindo-se as seguintes alterações:**

- ✓ **Possibilidade de admissão de novos sócios individuais, independentemente de colaborarem ou não com as sociedades de avaliação associadas;**
- ✓ **Criação da categoria de "Membro Observador", destinado a representantes dos Clientes do sector da avaliação imobiliária e que integram o Conselho Consultivo da ASAVAL;**
- ✓ **Permitir que os Membros Observadores possam obter a acreditação REV/TRV;**
- ✓ **Aumentar a representatividade dos associados individuais, que passam a poder integrar o Conselho Fiscal.**

- ✓ **Sector Financeiro – compatibilizar honorários com o nível de perícia técnica requerida e responsabilidade assumida**
- ✓ **Plano de formação inicial e contínua de peritos avaliadores**
- ✓ **INE – Disponibilização de informação sobre transacções imobiliárias**
- ✓ **Projecto NPAV – Normas Portuguesas de Avaliação**

- **Sensibilização do sector financeiro para a questão dos baixos honorários praticados um pouco por todo o sector (ex. reuniões periódicas com os representantes do sector financeiro)**
- **Organização de eventos com os representantes dos departamentos de avaliação para sensibilização para o tema e apresentação dos elevados padrões de qualidade que as sociedades ASAVAL e os seus peritos praticam (ex. ASAVAL Spring Meeting)**

## Plano de Formação Inicial

- **PG em parceria com o ISG – no final do 1º semestre de 2021 atingiremos os 150 novos peritos avaliadores formados com referencial EVS e com condições de acesso à inscrição CMVM**

## Plano de Formação Contínua

- **Realização de plano anual de formação contínua e especializada de peritos avaliadores no activo – ex. avaliação de unidades hoteleiras, avaliação de prédios rústicos, EVS, tecnologias de construção e urbanismo, etc.**

- **Formação no Portal INE**
- **Conjunto de reuniões de trabalho com o INE para promover a melhoria da informação disponibilizada para o sector imobiliário, nomeadamente, no que diz respeito às transacções de imóveis**

## **Grupo de Trabalho NPAV**

---

- **CMVM - Comissão Mercados e Valores Mobiliários**
- **IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção**
- **DGTP - Direcção Geral do Tesouro e Património**
- **APB - Associação Portuguesa de Bancos**
- **APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios**
- **Ordem dos Engenheiros**
- **Ordem dos Economistas**
- **Ordem dos Revisores Oficiais de Contas**
- **APAE – Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia**
- **ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários**
- **ASAVAL – Associação Profissional das Sociedades de Avaliação**

## Porque é urgente a normalização da actividade da avaliação imobiliária em Portugal?

- ✓ **Falta de regulação transversal ao sector**
- ✓ **Qualificação do acesso à profissão**
- ✓ **Confusão na identificação e aplicação<sup>15</sup> das metodologias e bases de avaliação**
- ✓ **Deficiente conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação**
- ✓ **Necessidade de um Código Deontológico Universal para a actividade de perito avaliador**

## ✓ Ao nível da regulação

---

Apenas as avaliações realizadas para o sector financeiro, expropriações e avaliações fiscais apresentam regras definidas sobre a forma de realização das avaliações. No entanto mesmo com essas normas, são grandes as lacunas:

- Os peritos avaliadores fiscais apenas aplicam uma metodologia tipo AVM, com regras previamente definidas onde a margem para a aplicação do conhecimento técnico e de mercado do perito é demasiado limitada
- Os peritos avaliadores da lista de peritos judiciais aplicam os normativos definidos pelo Código de expropriações, que estão manifestamente desactualizados, sobretudo ao nível das metodologias de avaliação
- Os peritos avaliadores do sector financeiro, apesar de terem normativos mais recentes e actualizações mais frequentes, continuam a ser orientados por uma lei com muito espaço para melhoria

## ✓ Ao nível do acesso à profissão de perito avaliador

---

Os requisitos para acesso à profissão de perito avaliador estão definidos apenas para o sector financeiro, para as peritagens judiciais no âmbito de expropriações e para as avaliações fiscais.

No entanto, há grandes diferenças entre o conhecimento técnico que é exigido a um perito avaliador do sector financeiro ou a um perito avaliador do sector fiscal ou das expropriações, o que cria um problema claro à classe profissional. É importante normalizar os requisitos mínimos de acesso à profissão.

<sup>17</sup>  
A situação ainda se torna mais crítica quando se fala de peritos avaliadores que desenvolvem actividade directamente para investidores, proprietários ou empresas. Aqui constatamos que o perito avaliador concorre com agentes sem qualquer formação específica em avaliação imobiliária, uma vez que o acesso à profissão é aberto e qualquer pessoa pode desenvolver a actividade nestes segmentos não regulados.

Esta situação cria condições de concorrência desleal, com *dumping* de honorários e com degradação da imagem do perito avaliador, para além de todas as situações de conflito de interesses que estão muitas vezes envolvidas nestes processos.

## ✓ **Ao nível das metodologias de avaliação**

---

**As metodologias de avaliação utilizadas e a linguagem técnica carecem de normalização, sendo frequente essa normalização ocorrer apenas no caso dos peritos avaliadores que aplicam normas internacionais.**

**No caso dos peritos avaliadores que não aplicam as normas internacionais e que, infelizmente, ainda são uma larga maioria, assiste-se às mais bizarras abordagens metodológicas, muitas vezes pela falta de conhecimento técnico do perito avaliador, que aplica versões simplificadas ou usa métodos de avaliação de forma incorrecta ou sem aplicabilidade para o imóvel que avalia.** <sup>18</sup>

## ✓ **Ao nível das bases de avaliação**

---

**A confusão é total ao nível das bases de avaliação e de uma forma transversal à actividade.**

**Determina-se o Valor de um imóvel, identificando-o como:**

- **Valor de Mercado**
- **Valor Venal**
- **Presumível Valor de Transacção**
- **Valor Financeiro**
- **Justo Valor**
- **Etc.**

19

**É fundamental a normalização a este nível. É preciso que o perito-avaliador saiba claramente que valor está a determinar e, mais importante, que o identifique clara e inequivocamente ao cliente.**

## ✓ **Ao nível do código deontológico**

---

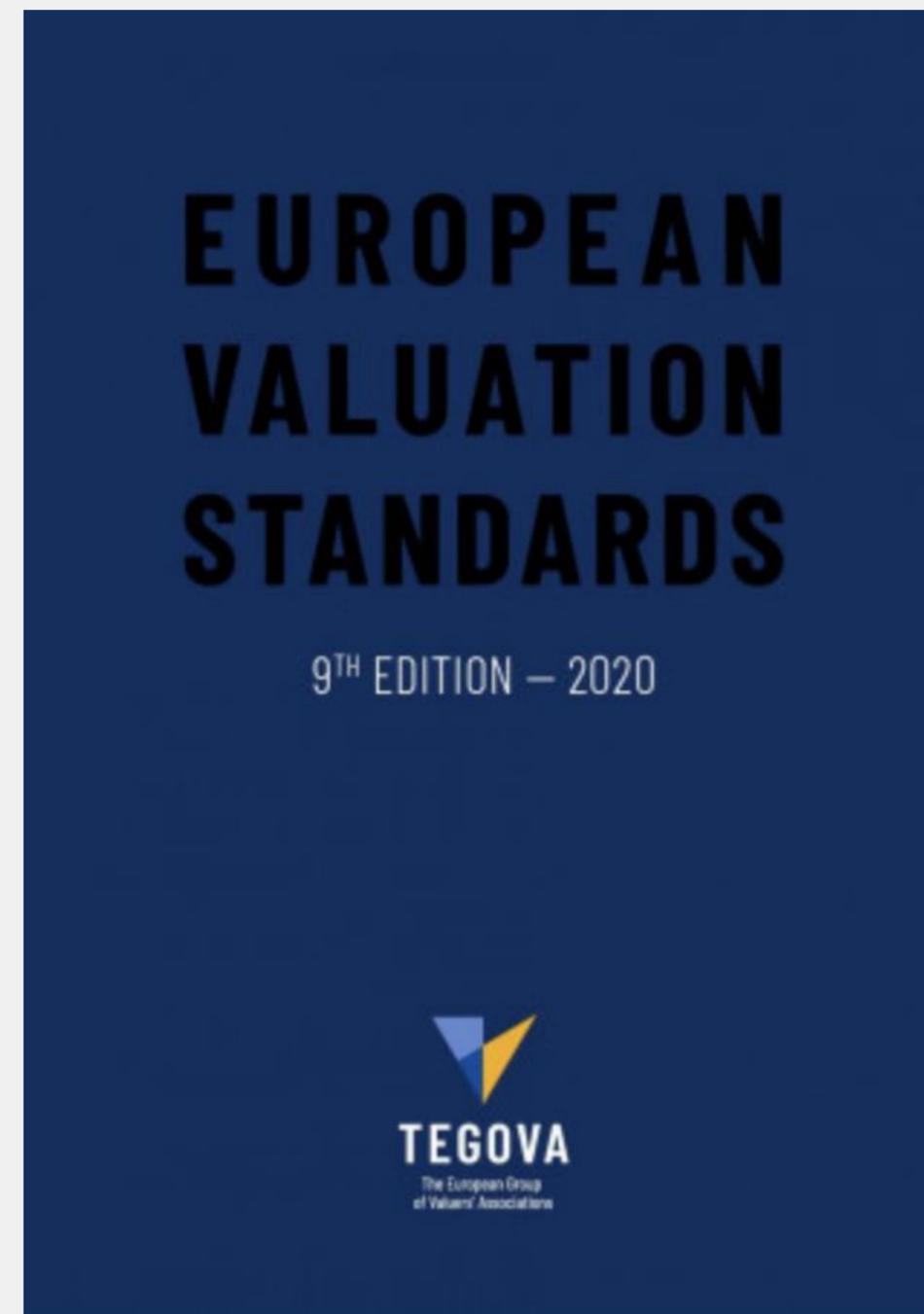
**Todas as Associações de peritos avaliadores em Portugal têm um Código Deontológico e os seus associados estão obrigados a cumpri-lo. No entanto, ainda que a maioria dos peritos esteja integrado numa das associações nacionais de peritos avaliadores, ainda existe uma fatia considerável que não está associada e que, exercendo a actividade fora do âmbito do sector financeiro, não está obrigado ou sujeito às regras de um código deontológico, elemento fundamental em qualquer profissão.**

✓ **Conteúdo das NPAV:**

---

- **Normas de Avaliação (NPAV)**
- **Orientações Técnicas de Avaliação (OTA)**
- **Código Deontológico do Perito Avaliador**
- **Legislação nacional referente à avaliação imobiliária nos vários sectores**
- **Avaliação de equipamentos**

21



# EUROPEAN BUSINESS VALUATION STANDARDS

1<sup>ST</sup> EDITION – 2020



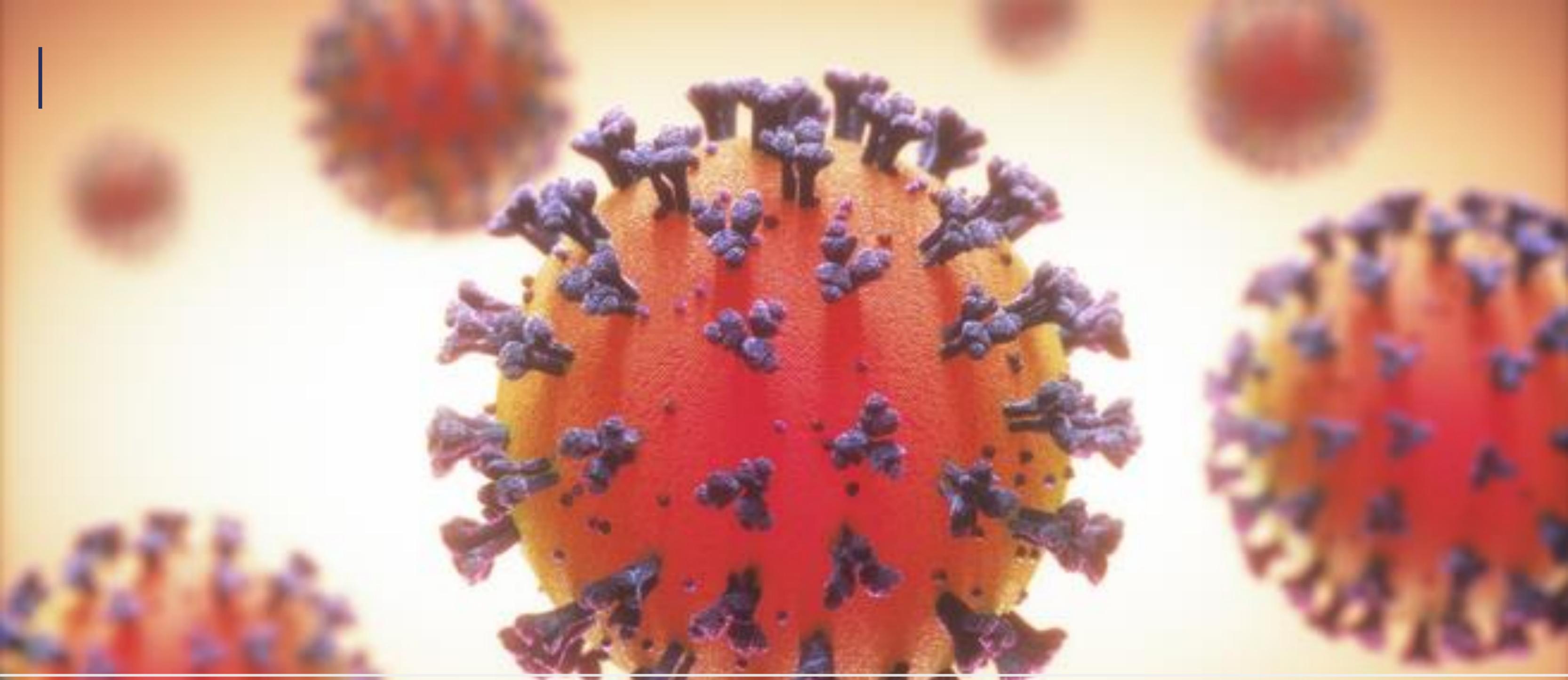
1. EBVS - Normas Europeias de Avaliação de Negócios
2. EBVGN – Notas de Orientação (Guidance Notes)
3. Avaliação de Negócios e a Sustentabilidade
4. Código de Conduta dos Peritos Avaliadores de Negócios
5. A Legislação da UE e a avaliação de negócios

# EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9<sup>TH</sup> EDITION – 2020

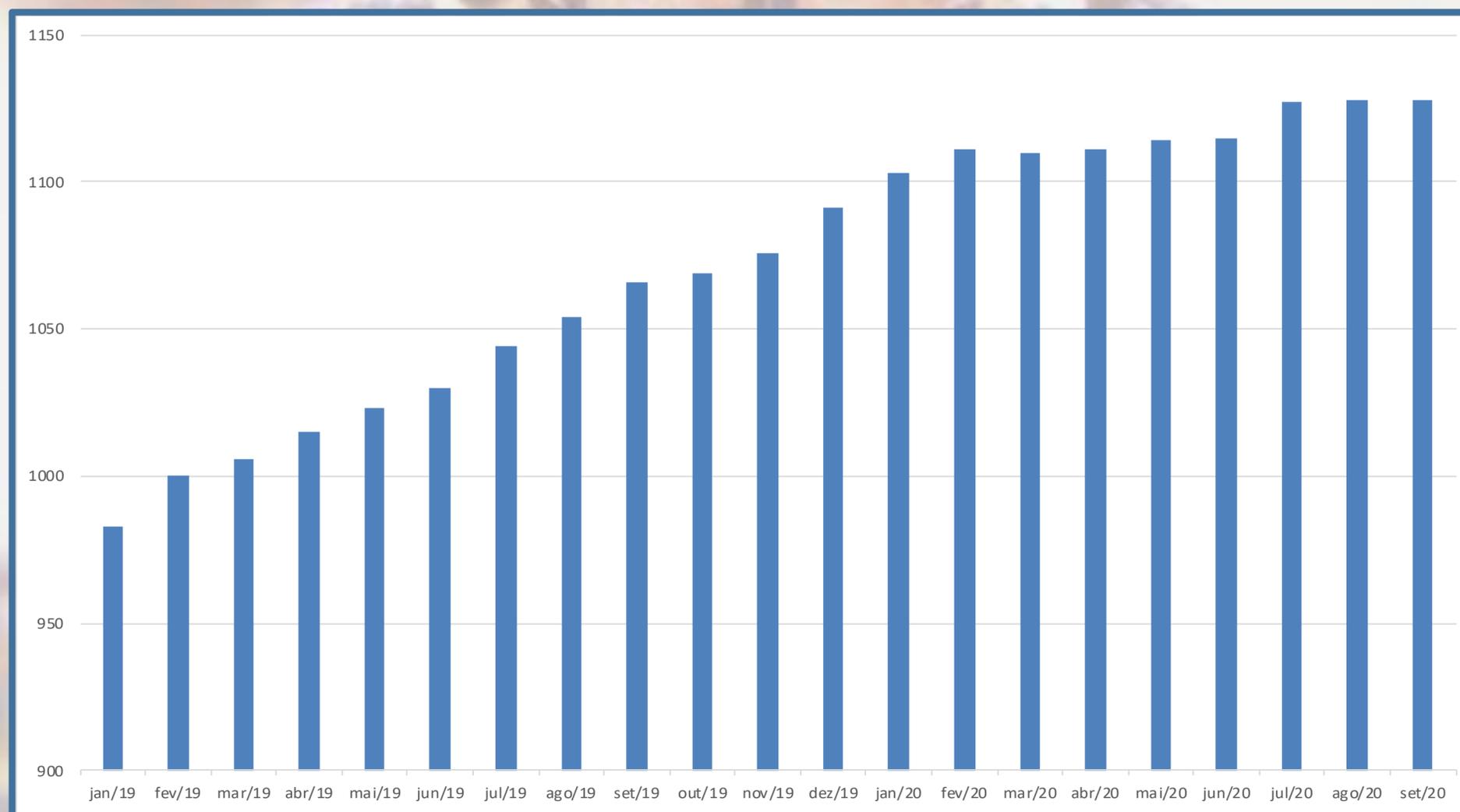


1. EVS - Normas Europeias de Avaliação
2. EVGN – Notas de Orientação (Guidance Notes)
3. Metodologias de Avaliação
4. Avaliação e Sustentabilidade
5. Documentos informativos para avaliação
6. Medições, requisitos educacionais e qualificações
7. Código de Conduta
8. Legislação Europeia sobre avaliação de imóveis

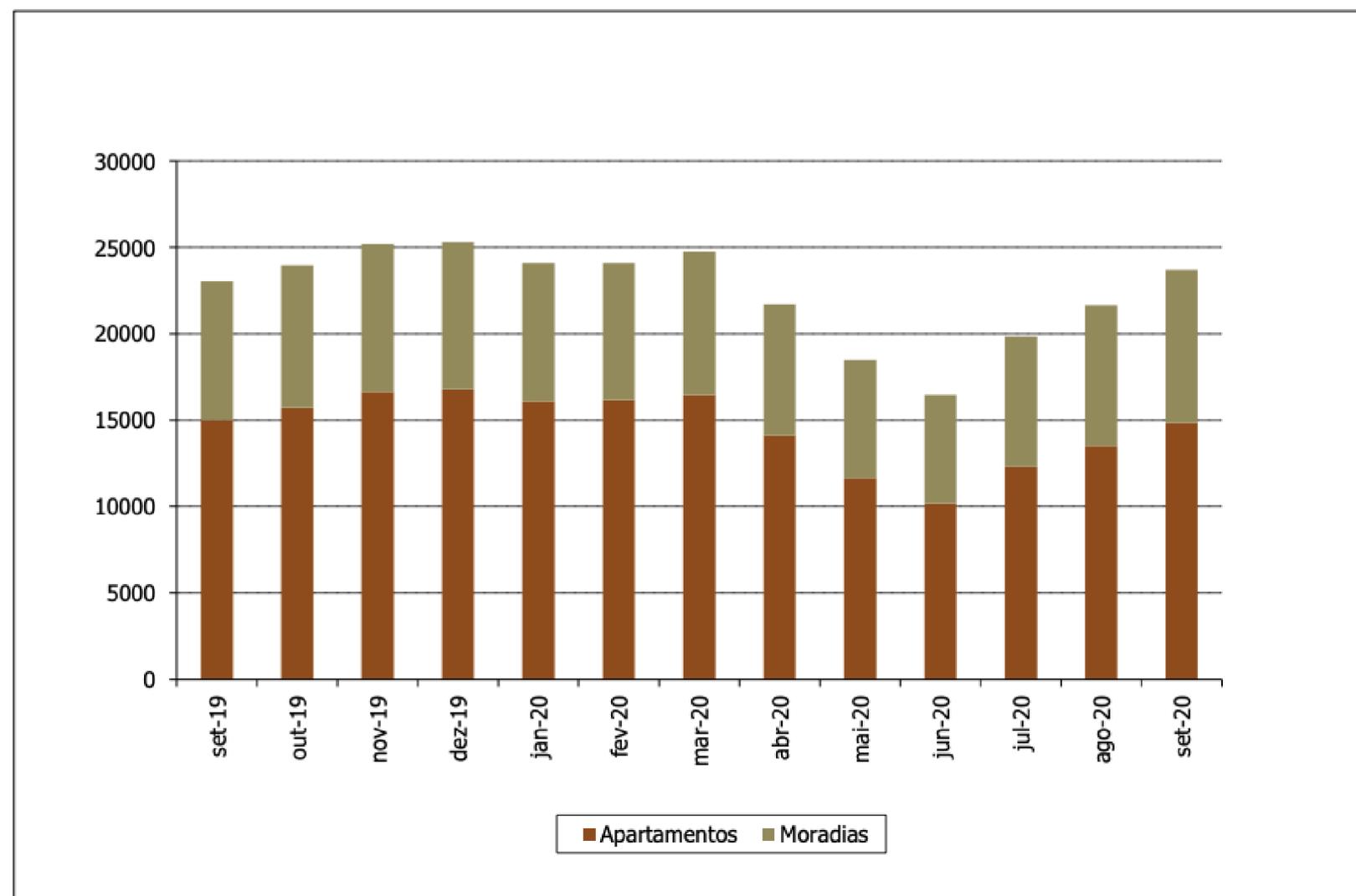
A microscopic view of several COVID-19 virus particles. The central particle is in sharp focus, showing its characteristic spherical shape with a red outer shell and numerous purple, crown-like spikes protruding from its surface. Other similar particles are visible in the background, slightly out of focus. A thin vertical blue line is present in the top left corner of the image.

# Avaliação imobiliária no contexto da Pandemia COVID 19

## Valor mediano (euros / m2) de Avaliação Bancária de Habitação - Janeiro 2019 a Setembro de 2020 (INE)



### Número de avaliações bancárias



Fonte: INE

**O que permitiu aos peritos avaliadores continuarem a actividade de avaliação para o sector financeiro, durante o Estado de Emergência?**

- ✓ **A 13 Março, e com reforço a 19 de Março de 2020, a ASAVAL remeteu uma comunicação à CMVM alertando para a necessidade de medidas excepcionais**
- ✓ **A 30 de Março de 2020 a CMVM emitiu Circular a permitir um conjunto de medidas excepcionais, nomeadamente a possibilidade de videochamadas para realização de inspecções aos imóveis, a vigorar até 15 dias após findar o Estado de Emergência**
- ✓ **A 23 de Julho de 2020 a CMVM voltou a repor as medidas extraordinárias, que irão vigorar durante a pandemia**

## **Efeito da pandemia – Nº de avaliações bancárias realizadas no sector residencial**

**Quebra de cerca de 10 % no número de avaliações entre 2019 e 2020, o que corresponderá a uma perda de volume de negócios, na avaliação realizada ao sector residencial, no âmbito do crédito hipotecário, de pouco mais de 3 M€.**

**ASAVAL**  
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL  
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

Award Member Association  
for Certifications REV and TRV by



# WEBINAR ASAVAL 2020

6 de Novembro, Lisboa

Obrigado