

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

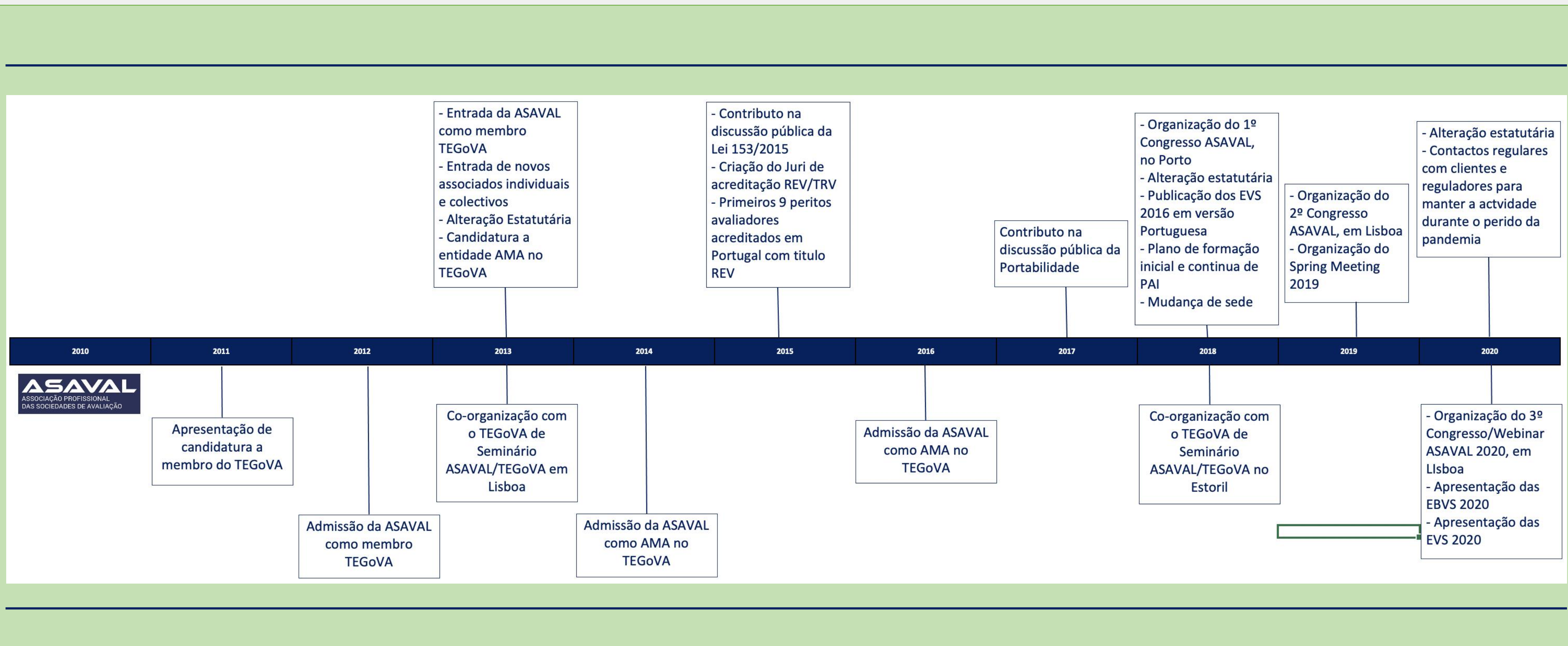
Award Member Association
for Certifications REV and TRV by



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



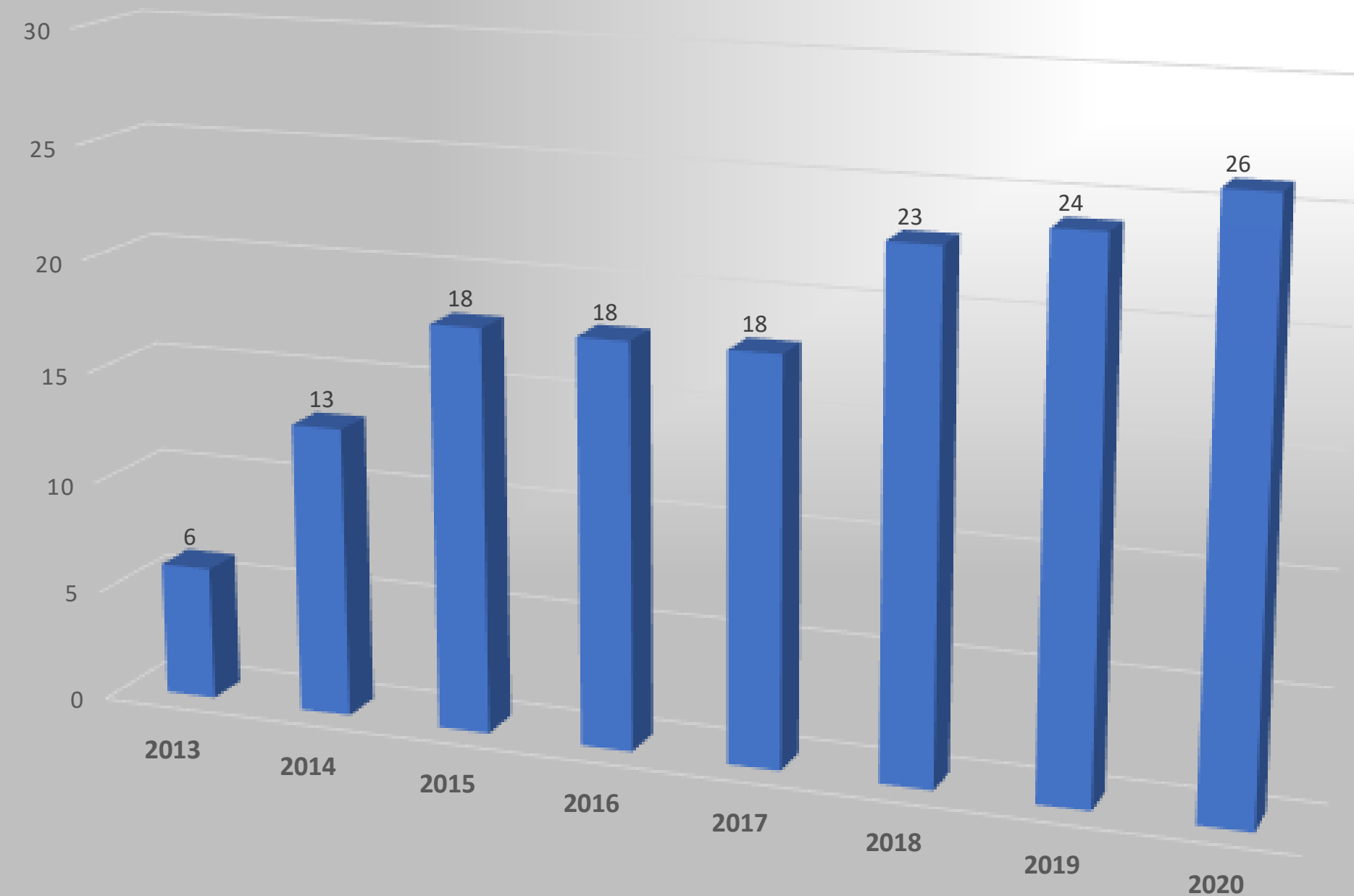
A ASAVAL desde 2015 **acreditou profissionalmente 52**
peritos avaliadores, sendo 49 com o título REV – Recognised
European Valuer e 3 peritos avaliadores com o título TRV –
TEGoVA Residential Valuer. Até final do ano 2020 ficarão
acreditados mais 8 peritos avaliadores, totalizando **60**
peritos avaliadores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



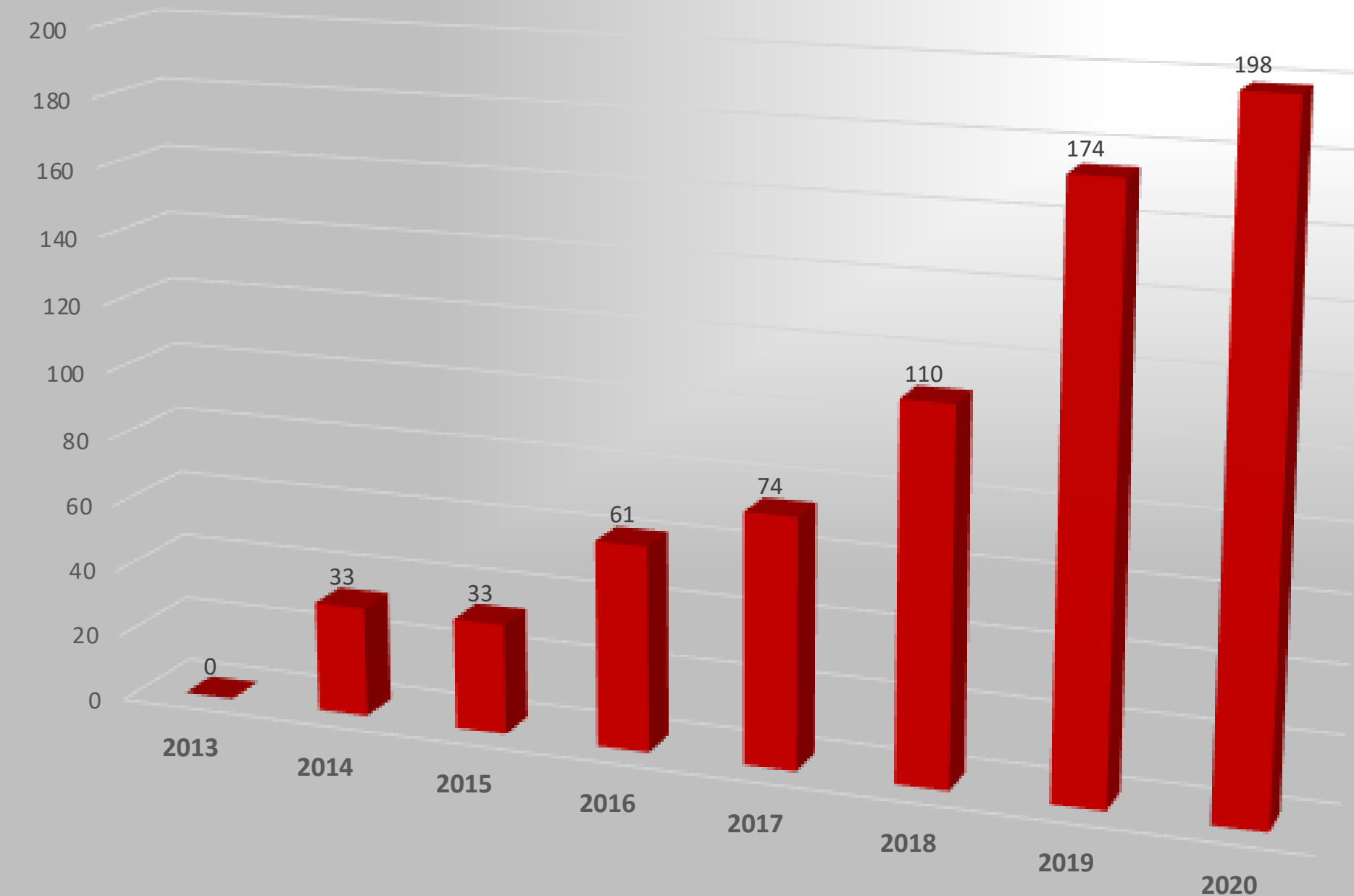
- ✓ 72 Associações Nacionais
- ✓ 38 Países
- ✓ Mais de 70.000 peritos avaliadores

- ✓ EVS – *European Valuation Standards* – desde o início dos anos 80
- ✓ EVS 2020 - lançamento online início de Novembro
- ✓ EBVS 2020 – 1ª Edição

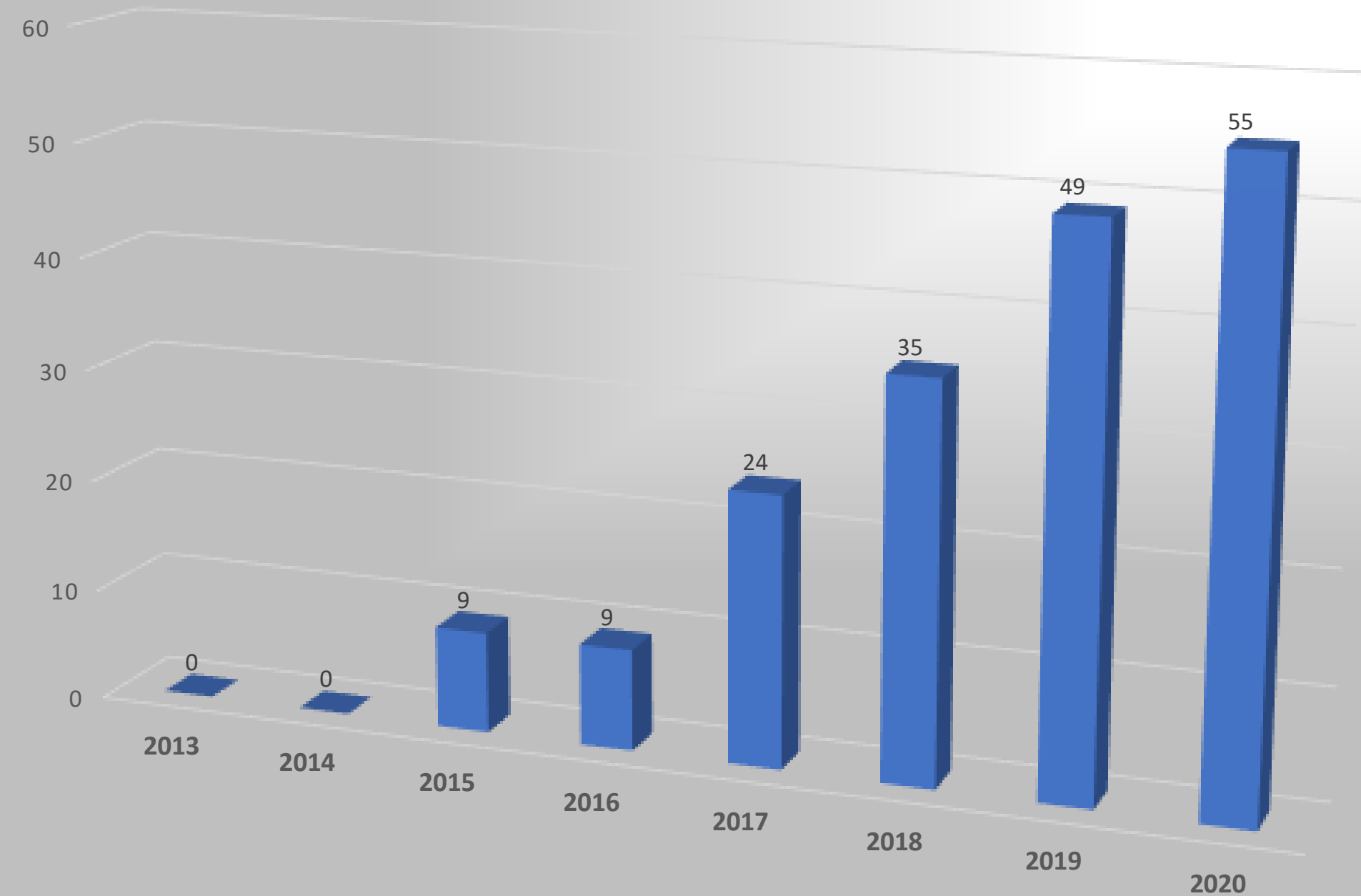
Sociedades



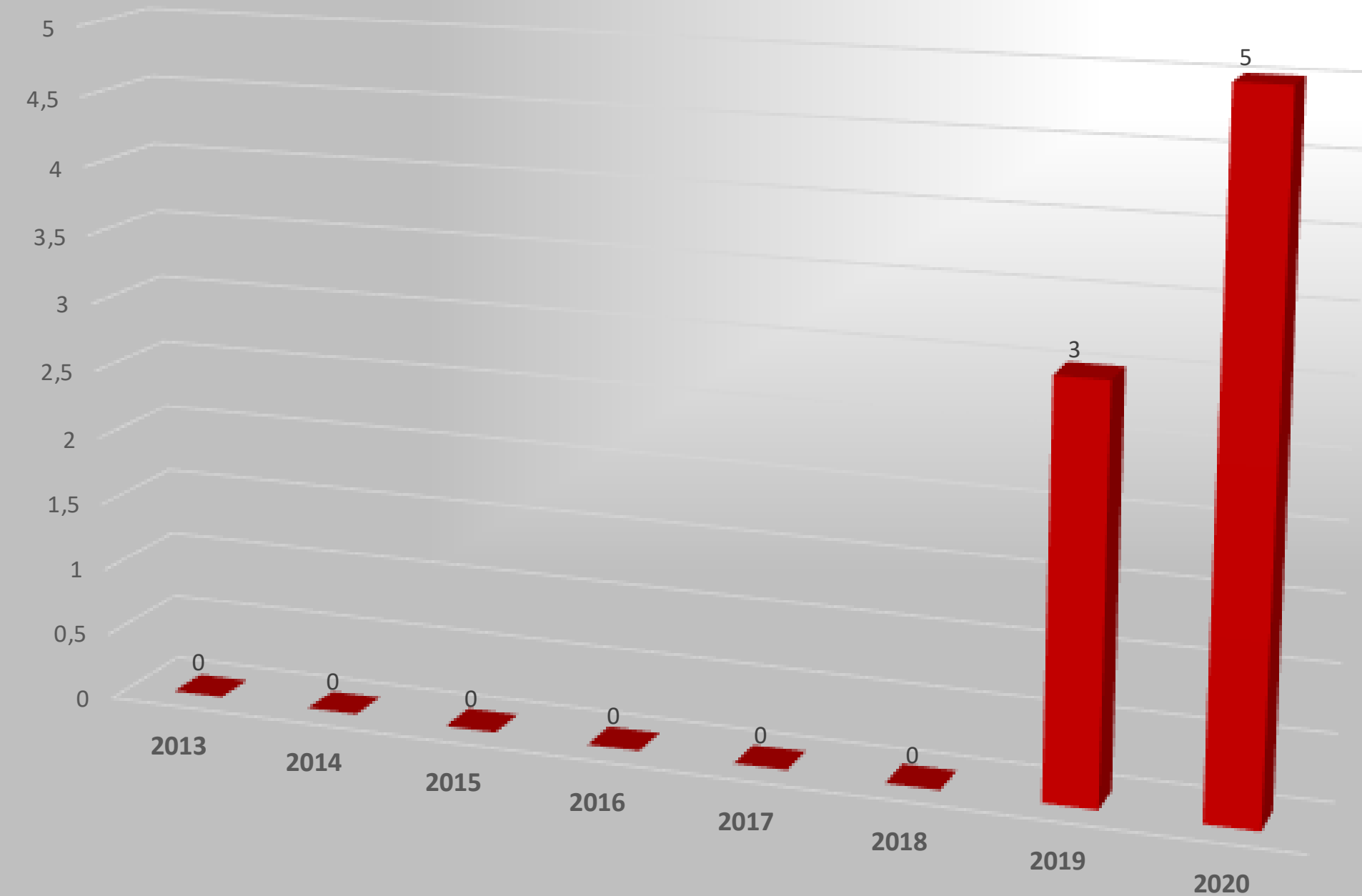
Individuais



REV



TRV



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**

14

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 aplicação¹⁵ 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.

¹⁷
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. ¹⁸

✓ **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

1ST 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

9TH EDITION – 2020

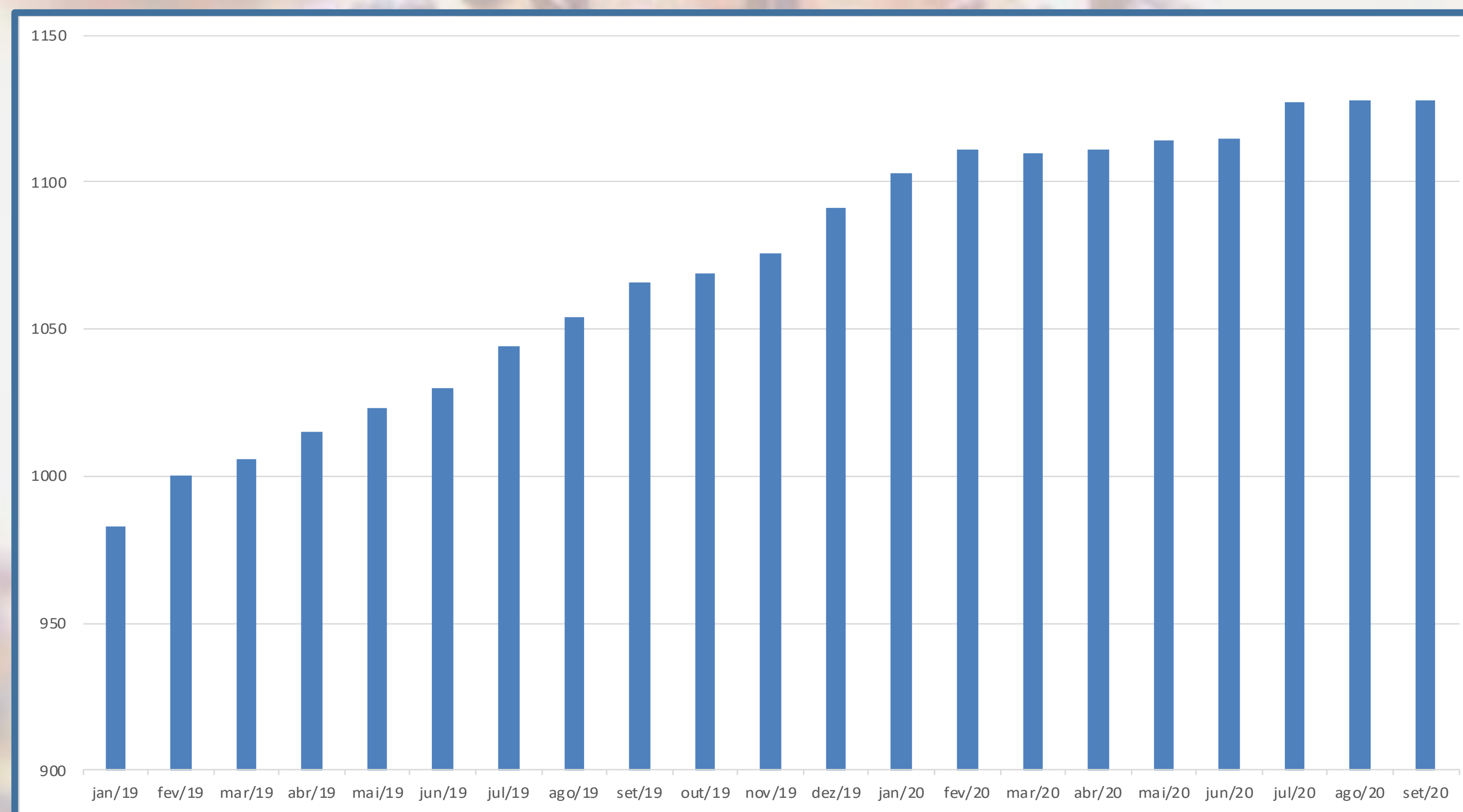


1. EVS - Normas Europeias de Avaliação
2. EVGN – Notas de Orientação (Guidance Notes)
3. Metodologias de Avaliação
4. Avaliação e Sustentabilidade
5. Documentos informativos para avaliação
6. Medições, requisitos educacionais e qualificações
7. Código de Conduta
8. Legislação Europeia sobre avaliação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

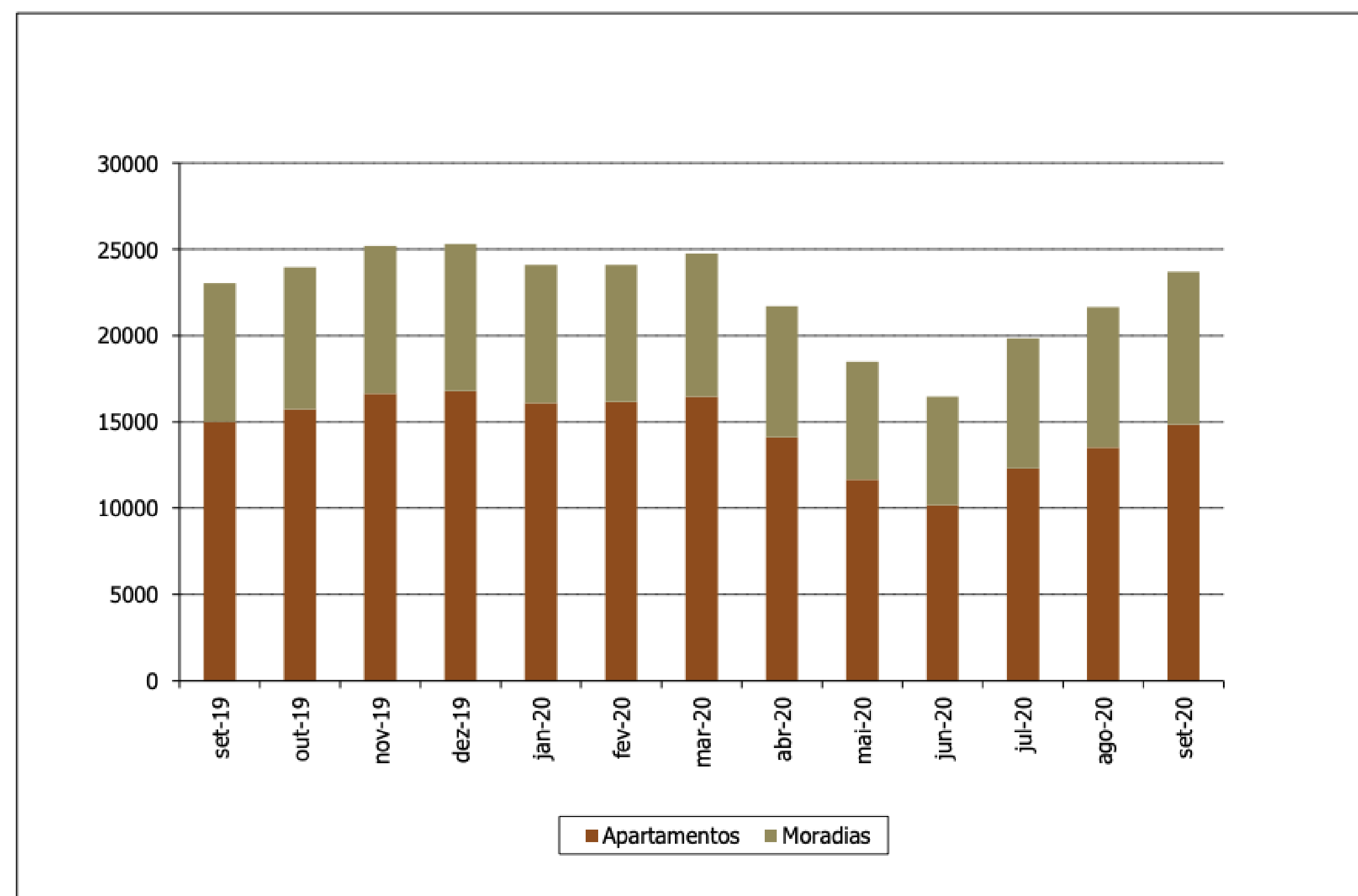
A microscopic view of several COVID-19 virus particles. The central particle is in sharp focus, showing its spherical shape with a red-orange core and a yellow outer layer. It is covered in numerous dark purple, crown-like spikes. Other similar particles are visible in the background, slightly out of focus.

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