



ASAVAL
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

Awarding Member Association
for Certifications REV and TRV by



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

CONGRESSO ASAVAL 2021

Avaliações para o Setor Financeiro

DESAFIOS NO CURTO E MÉDIO PRAZOS

“Pela Dignificação e valorização da atividade de avaliação imobiliária”

19 de Novembro de 2021

Hotel Vila Galé Ópera | Lisboa

CONGRESSO | CONGRESS

AVALIAÇÕES PARA O SETOR FINANCEIRO

DESAFIOS NO CURTO E MÉDIO PRAZO

VALUATIONS FOR THE FINANCIAL SECTOR

CHALLENGES IN THE SHORT AND MEDIUM TERM

14h30 Comunicação de Abertura: “A necessidade de revisão da Lei 153/2015”

Welcoming Communication: “The need to revise Law 153/2015”

Paulo Barros Trindade, Presidente da ASAVAL

Paulo Barros Trindade, President of ASAVAL

14h50 Apresentação da situação actual da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Presentation of the real estate valuation current state for the financial sector

Dr. Nuno Gaspar - Coordenador Funcional do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações da CMVM

Dr. Nuno Gaspar - Functional Coordinator of the Department of Prudential Supervision and Authorizations at the CMVM

15h20 A Lei Europeia sobre as alterações climáticas e a forma como afetará a avaliação imobiliária

European Climate Law will transform real estate. Valuation practice had better follow.

Michael MacBrien - Conselheiro da TEGOVA, Editor do European Valuer e Diretor Geral da European Property Federation

Michael MacBrien - Adviser to TEGOVA, Editor of European Valuer and Director General of the European Property Federation

15h50 AVM's – Oportunidade ou Ameaça? Uma visão holística da tecnologia ao serviço do avaliador

AVM's – Opportunity or Threat? A holistic view of technology at the service of the valuator

George Matysiak, Professor of Real Estate Investment at University of Reading Business School

George Matysiak, Professor of Real Estate Investment at University of Reading Business School

16h50 Intervalo

Break

17h00 Debate

Debate

Eng^a Susana Fernandes, em representação da Associação Portuguesa de Bancos

Eng. Susana Fernandes, representing the Portuguese Association of Banks

Dr. Manuel Puerta da Costa, representante da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

Dr. Manuel Puerta da Costa, representing the Portuguese Association of Investment Funds, Pensions and Assets

Prof. George Matysiak, Professor of Real Estate Investment at University of Reading Business School

Prof. George Matysiak, Professor of Real Estate Investment at University of Reading Business School

Arq. Élio Rodrigues, Coordenador de Avaliação e Due Diligence – DoValue

Arc. Élio Rodrigues, Valuation and Due Diligence Coordinator at DoValue

Moderador: Paulo Barros Trindade REV, ASAVAL

Moderator: Paulo Barros Trindade REV, ASAVAL

18h00 Encerramento

Closure

Avaliações para o Setor Financeiro – Desafios no Curto/Médio Prazo

- Regulação da Atividade - Revisão da Lei 153/2015 de 14 de Setembro
- A Lei Europeia sobre o Clima - as alterações que trará ao imobiliário e, por inerência, ao valor
- Os métodos automáticos de avaliação (AVM's)
- Sustentabilidade da atividade



ASAVAL
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

A NECESSIDADE DE REVISÃO DA LEI 153/2015 DE 14 DE SETEMBRO

1. Acesso e exercício da profissão de perito avaliador de imóveis no âmbito do sistema financeiro e seguros

- Diferenciar os peritos avaliadores em função da experiência (5 anos ou 3 anos para quem tem creditações internacionais)
- Aos PAI deve ser exigida uma formação mínima contínua
- Avaliações para entidades financeiras de montante superior a um limite a estabelecer pelo regulador, deverão ser realizadas por dois peritos avaliadores individuais ou coletivos distintos
- Para aumentar a independência das avaliações para entidades do sistema financeiro, o mesmo perito avaliador individual ou coletivo não deverá executar consecutivamente mais do que duas avaliações do mesmo imóvel, num prazo a estabelecer
- Reanálise das taxas praticadas para os peritos avaliadores que atuam em nome das sociedades de avaliação e que reportam anualmente “zero” avaliações realizadas
- As entidades do sistema financeiro devem evidenciar perante o regulador que aplicam boas práticas no que diz respeito à distribuição de avaliações nomeadamente, limitar a 20% a quota máxima anual atribuída a cada perito avaliador individual ou coletivo (quer em termos de número de avaliações, quer em termos de volume de honorários)

2. Incompatibilidades no exercício da atividade de perito avaliador

- Para além da supervisão das quotas máximas de volume de avaliações fixadas para os peritos avaliadores individuais e coletivos em cada cliente do sector financeiro, o regulador deve implementar mecanismos de identificação de conflito de interesses, nomeadamente decorrentes de praticas de duplicação baseadas em sociedades *spin-off*, entendendo-se estas como as que têm acionistas em comum ou acionistas familiares em linha directa
- Deve existir separação efetiva entre a mediação e a avaliação imobiliária, que são atividades geradoras de conflito de interesses, sendo mutuamente exclusivas.
- Clarificação da designação de Consultoria Imobiliária que consta da Lei 153/2015, que deverá ser entendida como atividade de mediação ou intermediação imobiliária.
- Qualquer atividade ou estudos/analises ligadas ao imobiliário, desenvolvidas por sociedades independentes e não ligadas à mediação, são normalmente complementares e não incompatíveis com o ato de avaliar, fazendo parte integrante da avaliação, dependendo das situações concretas. Por exemplo, a análise urbanística (simples ou mais detalhada, consultas aos instrumentos de gestão territorial – PDM- PU – PP e outros); a análise de patologias construtivas; as denominadas TDD – Technical Due Dilligence; a análise arquitetónica; a análise de mercado; todas as atividades de cariz técnico/profissional tais como projetos de arquitetura e engenharia, gestão e fiscalização de obras.
- Em conclusão, para haver incompatibilidade, é necessário que a atividade de consultoria possa induzir/influenciar uma alteração no valor do imóvel.

3. Responsabilidade dos Peritos Avaliadores

- O nível de responsabilidade dos peritos avaliadores com mais experiência deve aumentar, através do aumento do seguro de responsabilidade civil obrigatório para 750.000 euros.
- Para os peritos avaliadores com menos experiência, entendemos dever manter-se o montante obrigatório mínimo de 500.000 euros por perito avaliador.
- Para o caso das sociedades de avaliação (peritos coletivos), as mesmas deverão possuir um seguro de responsabilidade mínimo de 1.000.000 de euros.
- A Lei deve indicar claramente que a responsabilidade sobre a avaliação realizada e o relatório de avaliação é do perito avaliador que tem contrato estabelecido diretamente com a entidade do setor financeiro, não obstante poderem estar outros peritos avaliadores envolvidos na avaliação com responsabilidade subsidiária.

4. Independência das Avaliações e dos Peritos Avaliadores

- No sentido de reforçar a independência dos peritos avaliadores, entende-se que a legislação deve evoluir no sentido de impedir por parte dos clientes práticas que diminuam a independência do perito avaliador, nomeadamente:
 - Que o perito avaliador seja compelido a seguir as metodologias de avaliação definidas pelo cliente
 - Que o perito avaliador seja compelido a utilizar Templates de relatórios de avaliação que não cumpram a legislação em vigor ou que não permitam a aplicação correta das metodologias de avaliação definidas nas EVS
 - Que o perito avaliador seja compelido a fornecer os relatórios de avaliação em formato editável
- Para garantir um maior rigor nas avaliações realizadas para o sector financeiro e para que as mesmas traduzam as variações do mercado ao longo do tempo, bem como para impedir uma degradação excessiva dos honorários praticados, importa integrar na Lei o conceito de reavaliação, que não é contemplado atualmente, mas é exigido pelos regulamentos do Banco de Portugal. Entendemos que o conceito de reavaliação deve ficar explanado na Lei, consistindo na atualização temporal do Valor de Mercado de um imóvel, realizada pelo perito avaliador que executou uma avaliação ao ativo nos últimos dois anos e sem que tenha havido alterações de pressupostos urbanísticos ou outros.
- Definição na Lei que regula a atividade dos peritos avaliadores que, onde a mesma é omissa, devem ser aplicadas as Normas Europeias de Avaliação (EVS) e as Normas Portuguesas de Avaliação (NPAV).
- Para efeito de total transparência dos peritos avaliadores individuais e coletivos perante o regulador, a revisão da Lei deverá futuramente contemplar a obrigatoriedade da disponibilização dos relatórios de avaliação com Valor de Mercado atual superior a 15 milhões de euros, conjuntamente com o reporte anual obrigatório.

5. Definição de Valor a atribuir para entidades do sector financeiro

- Consideramos que a Lei deve indicar como Base de Avaliação para as avaliações realizadas para o Setor Financeiro o Valor de Mercado.
- O denominado “valor para crédito hipotecário” (mortgage lending value) que consta da Diretiva de Crédito da UE não é usado na maioria dos Países da Europa, uma vez que exige a existência de series históricas de preços de transação, o que no caso de Portugal seria impraticável, uma vez que essa informação não está disponível no mercado. Na Alemanha os peritos avaliadores têm de determinar o Valor de Mercado e o Mortgage Lending Value, sendo este último o resultado de uma fórmula de cálculo estabelecida pelo Banco Central Alemão, semelhante ao tipo de fórmula que é usada em Portugal para calcular o Valor Patrimonial Tributário. Em suma é uma definição sem aplicação pratica em Portugal e que não reflecte o valor de mercado dos imóveis.
- Outras designações como Presumível Valor de Transação, Valor para Hipoteca, Valor do Bem Hipotecado, Valor da Propriedade ou outras não devem ser utilizadas para que se possa normalizar a Base de Avaliação

6. Honorários

- Para efeito de dignificação da profissão e para que seja possível continuar a ter peritos avaliadores qualificados na atividade de avaliação, os honorários a pagar e os níveis de serviço exigidos devem ser compatíveis com o nível de responsabilidade que a atividade envolve, sendo desejável que o regulador equacione incluir na Lei uma referencia a um valor mínimo a liquidar por uma avaliação, correspondente por exemplo a uma unidade de conta, tal como está tipificado nas avaliações realizadas para os tribunais Portugueses, nos casos onde é exigida a intervenção de peritos avaliadores.
- Julgamos possível estabelecer esse valor mínimo, mesmo que seja apenas como termo de referência, sem que se coloque em causa as regras da concorrência.

7. Conclusão

Para terminar gostaríamos de reiterar a disponibilidade e o empenho da ASAVAL em participar na discussão da revisão da Lei 153/2015 de 14 de Setembro, pois para além do contributo que já demos com a elaboração do memorando que aqui resumimos, estamos disponíveis para todas as diligências e discussões que o Regulador entenda necessárias para que possamos ter uma Lei melhorada e que vá ao encontro das preocupações de todo o setor.

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9TH EDITION — 2020
Portuguese version 



EUROPEAN BUSINESS VALUATION STANDARDS

1ST EDITION — 2020
Portuguese version 



ASAVAL
ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL
DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO

Award Member Association
for Certifications REV and TRV by



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Congresso ASAVAL 2021

19 de Novembro, Lisboa