

Opening Remarks

Minhas senhoras e meus senhores, muito boa tarde

Sejam bem-Vindos à 6ª edição do Congresso ASAVAL, este ano sob o tema “Avaliação e Sustentabilidade”.

É para nós um orgulho terem-se inscrito para o evento cerca de 250 pessoas, entre avaliadores, clientes, reguladores, associações setoriais e ordens profissionais. Não queria deixar de destacar a presença dos Presidentes das outras associações do setor – Dr. Ramiro Gomes da ANAI e Engº Francisco Costa Gomes, da APAE – mas também do Sr. Presidente da Ordem dos Engenheiros da Região Sul, Engº António Carias de Sousa, da Drª Carla Rodrigues da Mãe, Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e de Autorizações da CMVM, do Dr Filipe Duarte do Departamento de Supervisão Prudencial do Banco de Portugal e da Dra Ana Justino, da Associação Portuguesa de Bancos.

A todos, muito obrigado pela vossa presença.

O congresso deste ano centra-se nos desafios que o setor da avaliação vai enfrentar no curto prazo, nomeadamente, a inclusão dos fatores ESG na

avaliação imobiliária e a aplicação de uma nova base de valor nas avaliações de crédito hipotecário – o property value.

Para abordar estes temas e porque os mesmos estão intimamente ligados às avaliações para o setor financeiro, convidámos os reguladores - a CMVM e o Banco de Portugal. No entanto, entendemos que também seria importante a partilha da experiência de outros Países onde nomeadamente o tema da integração do ESG na avaliação imobiliária está mais avançado. Foi nesse sentido que convidamos e temos a honra de ter hoje connosco o Presidente da IFEI – Instituto Francês dos Peritos Avaliadores de Imóveis, que também é membro da AFREXIM – Associação Francesa das Sociedades de Avaliação, o Dr. Philippe Guillerm, que irá apresentar o modelo desenvolvido em França.

Teremos ainda um painel dedicado ao tema do Property Value, que será apresentado pelo Eng Luis Benedito, Vice-Presidente da ASAVAL e membro do Board dos EVS no TEGOVA. A definição de property value será um dos temas que ocupará muito tempo de discussão durante 2024, até porque não existe

consenso sobre a sua aplicação entre as grandes Associações Europeias que representam o setor da avaliação imobiliária.

É um tema importante, uma vez que a aplicação desta base de valor terá início a 1 de Janeiro de 2025.

As apresentações de hoje terminam com a intervenção sobre a metodologia de avaliação de negócios aplicada ao imobiliário, que será realizada pelos Professores do ISEG e membros do júri das acreditações REV/TRV da ASAVAL – Dr Amaro Laia e Dr Pedro Fernandes.

As intervenções serão seguidas do habitual espaço de debate e o encerramento dos trabalhos de hoje ficará a cargo do Sr Presidente da OE da Região Sul - Eng António Carias de Sousa.

Antes de iniciarmos as intervenções, gostaria de abordar o momento que vivemos atualmente no setor da avaliação imobiliária.

O tema deste evento é a avaliação e sustentabilidade e apesar de não termos nenhum painel específico sobre outro ramo da sustentabilidade sem ser o ESG, não poderei deixar passar esta ocasião sem nomear

mais uma vez o tema da sustentabilidade financeira do setor.

Um setor que consolida cada vez mais qualidade, conhecimento, formação específica, creditações internacionais, é um setor que tem também de ver todo esse investimento reconhecido e compensado. É inultrapassável que num evento sobre avaliação imobiliária, onde estão presentes os avaliadores, os seus clientes e reguladores, tenhamos que nos dirigir ao tema dos honorários.

É incompreensível que no setor da avaliação se continue a praticar honorários abaixo dos que eram praticados antes da crise financeira, portanto, há 15 anos atrás, quando a responsabilidade e o nível de exigência de qualidade tiveram exatamente a evolução contrária.

Correndo o risco de me tornar repetitivo, tenho de realçar a necessidade da remuneração deste setor acompanhar o investimento que os avaliadores realizam na busca de maior qualidade e melhor prestação de serviço. Não nos devemos esquecer, que a sensibilização dos clientes para este tema passa pelas associações do setor, mas também pela abordagem empresarial que os avaliadores assumem.

Não é viável as associações implementarem uma estratégia de sensibilização dos clientes para este tema, se do lado dos avaliadores não existir uma abordagem que evite os fenómenos de *dumping*, que na busca de um aumento mais imediato do volume de negócios quase a qualquer preço, comprometem todo o setor e a possibilidade de existência de uma negociação mais robusta em relação ao tema dos honorários.

Não queria terminar sem deixar também uma palavra positiva sobre o setor da avaliação. Verificámos este ano muita disponibilidade dos reguladores para a atualização da legislação que regula o setor e é com expectativa que aguardamos a consulta pública sobre essa atualização. Temos consciência que os acontecimentos desta semana poderão atrasar este processo, mas ficamos expectantes que 2024 nos traga essa boa notícia de podermos ver resolvidos alguns temas que são necessários melhorar na legislação que regula o setor.

Para 2024 e no que diz respeito à ASAVAL gostaria de mencionar o facto da nossa associação em conjunto com a CAAV – Associação dos avaliadores de prédios rústicos do Reino Unido e com o apoio do TEGOVA,

ir organizar uma Conferência Internacional sobre Avaliação de Prédios Rústicos, que irá decorrer em Lisboa, no dia 22 de Março e para o qual todos podem considerar-se desde já convidados.

De realçar também a expectativa que, no início do ano e em parceria com a ANAI, estejamos a lançar a tradução para língua portuguesa dos EVS-PME – as normas europeias de avaliação de equipamentos, cujo trabalho de tradução e de revisão técnica decorre atualmente.

Resta-me desejar-vos uma excelente tarde. Espero que o painel que preparámos e as apresentações e debate a que vamos assistir sejam do vosso agrado e contribuam para o aumento do conhecimento e a sensibilização para estes assuntos fundamentais da atividade.

Mais uma vez o nosso obrigado pela vossa presença.