

As inovações nas normas europeias de avaliação 2025

Luis do Carmo Benedito REV

CEO of Benege (engineering and valuation services)

President of ASAVAL, the Association of Valuation Companies and Valuers of Portugal

Member of the European Valuation Standards Board

The European Group of Valuers' Associations



Um objetivo essencial de qualquer nova edição das EVS é acompanhar a evolução do mercado e as alterações regulamentares. Desde 2020, registaram-se transformações significativas, especialmente porque as EVS foram concebidas em sintonia com a legislação da UE, que está a ter um impacto maior do que nunca na avaliação.

Estas mutações rápidas e profundas conduzidas pela UE explicam os muitos aspetos novos das EVS 2025:

- A **EVS 6 Avaliação e Eficiência Energética** define agora, em pormenor, a metodologia que o avaliador deve seguir para determinar o Valor de Mercado, num contexto legislado pela UE de renovação rápida e obrigatória do parque imobiliário com pior desempenho. A abordagem essencialmente residual adotada foi também reforçada por:
 - Uma **revisão dos métodos residuais na Parte II. Metodologia**

- Uma nova **Nota Europeia de Orientação sobre Avaliação (EVGN) 1** sobre a aplicação das Normas Europeias de Avaliação em situações de guerra
- As disposições revistas do regulamento relativo aos requisitos de fundos próprios em matéria de avaliação - incluindo um novo “valor do imóvel” que inclui “critérios de avaliação prudentemente prudentes” - são tratadas em pormenor na **EVGN 2 sobre a avaliação para a concessão de empréstimos hipotecários**. Para os 70 000 avaliadores da TEGOVA de quase todos os Estados-Membros da UE e dos países candidatos, esta será a ferramenta fundamental para combinar o valor de mercado e o “valor imobiliário” na avaliação das garantias hipotecárias efetuada pelos nossos profissionais.
- A agricultura tornou-se uma preocupação económica e geopolítica importante, o que levou ao regresso, após vinte anos, de uma **nota de orientação (EVGN 4) sobre a avaliação dos bens agrícolas** que abrange todos os aspetos, incluindo as alterações climáticas, a tecnologia e os dados.

- Parte **VI. Avaliação e Sustentabilidade** foi objeto de uma profunda revisão e expansão para ter em conta as vastas alterações introduzidas no solo e nos edifícios pelo Pacto Ecológico Europeu.
- Parte **X. Legislação da União Europeia e Avaliação de Imóveis** documenta e explica de forma exaustiva o impacto e o significado profissional da mais extensa produção legislativa da UE em matéria de propriedade e avaliação.

- Evidentemente, outro objetivo fundamental das EVS é fornecer aos avaliadores uma ferramenta prática essencial da forma mais didática e inteligível possível para os clientes e autoridades. Todo o Livro Azul foi revisto para este efeito, mas poderíamos destacar a este respeito:
- Os **modelos (template) de relatório para imóveis de escritórios (EVGN 3.II) e para a agricultura (Anexo ao EVGN 4)**, que complementam o Relatório de Avaliação das EVS para imóveis residenciais
- Os (MER) **Requisitos Mínimos de Educação (Parte IV)**
- Avaliação **em mercados não transparentes (EVIP 1)**

A Norma

- A obrigação legal de renovar um edifício para um nível mais elevado de eficiência energética até uma data fixa ou num determinado ponto de inflexão (*por exemplo, venda, arrendamento, renovação importante*) cria um custo importante inevitável que tem impacto no valor de mercado, uma vez que o proprietário nessa data ou ponto de inflexão terá de pagar as obras de renovação.
- Os avaliadores devem estar atentos a estes prazos legais e pontos de inflexão e, quando estes surgem, devem ter em conta o custo de uma renovação suficientemente profunda para cumprir o novo nível de eficiência energética exigido ou requisitos futuros que estejam suficientemente próximos de entrar em vigor e considerar em que medida estes custos afetam o Valor de Mercado à data da avaliação.



EVS 6 - Estas obrigações legais de renovação decorrem da legislação da UE e são iminentes

- O **Pacto Ecológico Europeu** é um pacote de legislação comunitária vinculativa que visa a descarbonização total da UE até 2050 e uma redução de 55% das emissões de gases com efeito de estufa até 2030, em comparação com os níveis de 1990.
- **Algumas destas leis da UE visam o parque imobiliário**, o maior consumidor de energia (40%) e emissor de gases com efeito de estufa (36%).
- As **obrigações darão prioridade à renovação energeticamente eficiente do parque imobiliário com pior desempenho**.
- Os novos **edifícios devem ter emissões zero** a partir de 01.01.2030 (os edifícios públicos a partir de 01.01.2028).
- **As instalações de energia solar** serão obrigatórias em todos os edifícios, exceto nos residenciais existentes (entre 2026 e 2030).
- Os **prazos das primeiras obrigações de renovação** são tão próximos (2030, 2033 e 2035) que provocarão uma rápida transformação dos mercados imobiliários e dos valores de mercado.

Inovação desta edição das EVS:

Como integrar a renovação da eficiência energética na determinação do Valor de Mercado

MÉTODO COMPARATIVO

- **Se não existir *um prazo legal* ou *um ponto de partida* que afete os direitos legais de utilização ou alienação do imóvel em questão, a não ser que este atinja uma determinada classe de CE, por exemplo, a proibição de vender, arrendar, doar ou converter o imóvel, e se existir um número suficiente de transações de venda ou listagens que envolvam imóveis semelhantes sem um prazo legal, o avaliador pode determinar o valor de mercado do imóvel em questão utilizando o método comparativo. Este método pode refletir o valor de mercado à data da avaliação sem exigir uma estimativa dos custos de renovação.**

Inovação desta edição das EVS:

Como integrar a renovação da eficiência energética na determinação do Valor de Mercado

MÉTODO RESIDUAL

- **Se existir um prazo legal ou um ponto de ativação** que afete os direitos legais de uso ou alienação do edifício em causa, a menos que este se encontre numa determinada classe de CE, o avaliador deve, na maioria das circunstâncias, **utilizar o método residual** para determinar o Valor de Mercado, procedendo da seguinte forma:
 - a) Comparar a classe de CE do edifício com a classe exigida por lei no próximo ponto de ativação para esse edifício específico.
 - b) Estimar o Valor de Mercado do imóvel no pressuposto especial de que, à data da avaliação, foi renovado para a classe de CE exigida, comparando com imóveis semelhantes nessa classe de CE.
 - c) Utilizando o método residual, obter e deduzir do valor final acima referido o custo de renovação para a classe de CE exigida.
 - d) Se for caso disso, tendo em conta a escala da renovação e a prática do mercado, deduzir outros custos, tais como o custo do financiamento, os honorários profissionais e o lucro do promotor.

- Distinguir entre 1) método residual clássico e 2) método alternativo dos fluxos de caixa descontados

1) Método residual clássico

- É utilizado para determinar o valor de terrenos vagos prontos para desenvolvimento, desenvolvimento em curso ou de terrenos e edifícios com potencial de desenvolvimento ou renovação. Parte do princípio de que o processo de desenvolvimento, remodelação ou renovação é um negócio e, adotando este pressuposto, é possível avaliar o valor de mercado de terrenos ou de terrenos e edifícios na sua forma atual, refletindo o potencial de desenvolvimento como parte desse processo. O método residual é também frequentemente aplicado para medir a viabilidade de projetos de desenvolvimento imobiliário.
- ***As dificuldades da sua aplicação são analisadas***, incluindo a estimativa do valor bruto de desenvolvimento e a dedução dos custos e de lucro dos promotores.

- Distinguir entre 1) método residual clássico e 2) método alternativo dos fluxos de caixa descontados

1) Método residual clássico

- Dado que uma avaliação através do método residual é sensível mesmo a pequenas alterações nos pressupostos utilizados no processo de avaliação, as EVS afirmam que **o avaliador deve testar o resultado**, pelo menos, comparando o valor unitário obtido com quaisquer dados de mercado conhecidos ou calculando o valor de mercado avaliado como uma proporção do valor bruto do empreendimento. Na maioria dos mercados, os avaliadores experientes e com bons conhecimentos locais terão conhecimento dessas proporções para avaliar a exatidão do cálculo residual. Normalmente, quanto melhor for a localização do imóvel, maior será a percentagem.
- A análise e os julgamentos efetuados na avaliação devem ser explicados no relatório.

- Distinguir entre 1) método residual clássico e 2) método alternativo dos fluxos de caixa descontados

2) Método alternativo do fluxo de caixa descontado para avaliar o desenvolvimento da propriedade

- Este método é mais explícito do que o método tradicional (estático) em termos de calendarização dos rendimentos e dos custos.
- O método permite igualmente quantificar a taxa interna de rentabilidade.
- As entradas do lado dos custos são em grande parte as mesmas que as do método tradicional, incluindo os custos de construção, os honorários dos profissionais e das agências, os custos de financiamento do empreendimento e, se não se refletirem na taxa interna de rentabilidade, o lucro do promotor.

EVGN 1 - Aplicação das normas europeias de avaliação em circunstâncias de tempo de guerra

Este Guia foi originalmente elaborado a pedido do Fundo Imobiliário do Estado da Ucrânia (SPFU), foi redigido pelo “European Valuation Standards Board” em colaboração com os membros ucranianos da TEGOVA, a Associação Ucraniana de Especialistas em Avaliação Bancária e a Sociedade Ucraniana de Avaliadores, e foi entregue ao SPFU em 20 de Dezembro de 2022.

Embora concebidas para o contexto da invasão russa da Ucrânia, as Orientações são válidas para circunstâncias de guerra em geral.

EVGN 1 - Aplicação das normas europeias de avaliação em circunstâncias de tempo de guerra

ÂMBITO

- A avaliação dos danos de guerra em propriedades e empresas individuais, tal como está a ser realizada por avaliadores para clientes
- Avaliação dos custos de reconstrução pós-guerra

EVGN 2 - Avaliação para empréstimos hipotecários

Critérios de avaliação prudentemente conservadores

O “Capital Requirements Regulation” (**CRR**), revisto, será diretamente aplicável em toda a União Europeia a partir de 1 de Janeiro de 2025. Este regulamento complementa o valor de mercado através de um conceito de “valor imobiliário” baseado numa avaliação que utiliza “critérios de avaliação prudentemente conservadores”, segundo os quais:

- O valor exclui as expectativas de aumento de preços
- O valor é ajustado para ter em conta a possibilidade do valor de mercado atual ser significativamente superior ao valor que seria sustentável durante o período de vigência do empréstimo

EVGN 2 - Avaliação para empréstimos hipotecários

Critérios de avaliação prudentemente conservadores

- Pelo menos no que diz respeito à avaliação das garantias bancárias, as autoridades europeias já não estão satisfeitas com um “valor de mercado” autónomo que consideram corretamente como um “valor à vista” na data da avaliação. Pretendem “assegurar o futuro”, excluindo os aumentos de preços previstos e tendo em linha de conta o potencial para futuros preços/valores de mercado mais baixos.

EVGN 2 - Avaliação para empréstimos hipotecários

Critérios de avaliação prudentemente conservadores

- O CRR estabelece que, na avaliação de acordo com “critérios de avaliação prudentemente conservadores”, **“o valor exclui as expectativas de aumento de preços”**. A EVGN 2 aborda as questões decorrentes deste facto nos contextos de:
 - Avaliação segundo o método do rendimento
 - Avaliação segundo o modelo de capitalização direta
 - Avaliações efetuadas através de um modelo DCF
 - Tratamento dos aumentos de renda
 - E o lucro do promotor no método de avaliação residual

EVGN 2 - Avaliação para empréstimos hipotecários

Critérios de avaliação prudentemente conservadores

- O segundo requisito do CRR para a avaliação de acordo com “critérios de avaliação prudentemente conservadores” é que ***“o valor seja ajustado para ter em conta a possibilidade do valor de mercado atual ser significativamente superior ao valor que seria sustentável durante a vida do empréstimo”***.

Neste ponto, o **ponto 2** salienta questões relativas a:

- Avaliar a sustentabilidade do valor durante a vida do empréstimo
- O impacto do excesso de oferta de um determinado tipo de imóvel nos preços e no valor
- O impacto no valor futuro do declínio da população de uma determinada localidade e de outros fatores negativos que alteram a envolvente do imóvel

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

1. Introdução
2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação
3. Metodologia de avaliação
4. Determinação do valor de mercado

As partes 5-8 são parte integrante da presente Nota de Orientação e das EVS 2025.

Encontram-se no sítio Web do TEGOVA e não na cópia impressa ou eletrónica do Livro Azul.

5. Terras agrícolas, quintas e propriedades
6. Culturas agrícolas e outros ativos
7. Culturas permanentes
8. Silvicultura
9. Alterações climáticas
10. Tecnologia, dados e propriedade agrícola

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

- Qualquer que seja o país e a natureza do seu mercado de propriedades agrícolas, **as avaliações devem ser efetuadas de acordo com as normas europeias de avaliação**, salvo disposição em contrário da legislação nacional ou local.
- **O valor de mercado é a base por defeito da avaliação.** Deve ser avaliado de acordo com a sua definição e comentário na EVS 1 e ter em conta a gama de fatores relevantes na mente dos participantes no mercado. Isto coloca desafios específicos em países ou zonas onde o mercado de propriedades agrícolas é pouco líquido ou pouco transparente.

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

- Da mesma forma, uma **avaliação de rendas** deve ser efetuada com base na renda de mercado, na ausência de outras instruções ou requisitos legais. A renda de mercado deve ser avaliada de acordo com a sua definição e comentário na EVS 1. Como a propriedade agrícola é normalmente arrendada por razões económicas, é mais provável que as rendas reflitam a economia da produção, tendo em conta a oferta e a procura da terra e a qualidade dos potenciais arrendatários.
- No entanto, pode haver legislação nacional que prescreva a base em que a renda de terrenos agrícolas ou florestais deve ser revista.

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

- As **metodologias** de avaliação destes valores variam necessariamente em função das circunstâncias e dos elementos disponíveis. Sob reserva das instruções legais e das circunstâncias locais, as avaliações agrícolas baseiam-se frequentemente numa análise dos preços de venda de propriedades comparáveis, especialmente em mercados mais transparentes e líquidos.
- A compreensão das especificidades da avaliação de terrenos agrícolas exige a consideração do impacto de múltiplos fatores decorrentes das características económicas, demográficas, políticas, tecnológicas e naturais do ambiente e da utilização dos terrenos.

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

A avaliação da propriedade agrícola e os fatores que a afetam podem ser considerados a diferentes níveis:

- i. **Fatores que afetam a aptidão das terras para a sua utilização**, ou seja, a determinação da qualidade e da categoria das terras. Isto chama a atenção para os fatores que influenciam a utilização das terras, tais como o clima, a hidrologia, a topografia, os solos, o coberto vegetal e as necessidades de vegetação, e a necessidade de disponibilidade de dados sobre a utilização e gestão atuais das terras.
- ii. **Fatores que determinam o mercado da propriedade agrícola (procura, oferta e preço) e que influenciam diretamente o valor de mercado das terras agrícolas**. Isto inclui a análise do impacto dos preços dos produtos agrícolas e dos fatores de produção, a localização das terras, as infra-estruturas de produção, o grau de fragmentação das propriedades, a inflação, as expectativas de futuras alterações dos preços das terras, os custos de transação, etc.
- iii. **Fatores que afetam a eficiência do mercado da propriedade agrícola**. Estas condições para um mercado imobiliário agrícola eficiente são satisfeitas se existirem os necessários enquadramentos legais, institucionais e financeiros e se forem implementadas políticas reguladoras e fiscais adequadas.

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

Salvo instruções em contrário, **o avaliador deve ter em conta a utilização mais elevada e mais favorável do terreno (HABU)**, a fim de determinar a viabilidade de outro tipo de utilização (por exemplo: a subdivisão do terreno na sequência de uma expansão urbana/suburbana, a mudança de culturas anuais para plurianuais, etc.).

Assim, o avaliador deve ter em conta as potenciais mudanças de uso, se tais mudanças forem fisicamente possíveis, razoavelmente prováveis, legais ou suscetíveis de se tornarem tais e resultarem no valor mais elevado do imóvel à data da avaliação (EVS 1, pontos 4.3.4 e 4.3.5).

O avaliador deve indicar o prazo em que o HABU do terreno pode ser atingido.

Se a avaliação se destinar a empréstimos garantidos, pode estar sujeita ao disposto no artigo 229.º do Regulamento relativo aos requisitos de fundos próprios, que exige um valor do imóvel baseado em critérios de avaliação prudentes e conservadores.

Se forem necessárias outras bases de valor, como o valor de investimento ou o justo valor, estas devem ser avaliadas de acordo com as disposições da EVS 2.

EVGN 4 - Avaliação de propriedades agrícolas

2. Aplicação das Normas Europeias de Avaliação (EVS)

- A avaliação de propriedades agrícolas é um domínio especializado que exige um conhecimento profundo de mercados muitas vezes complexos, intrincados e localmente variados, em contextos específicos, que deve ser efetuada por avaliadores com conhecimentos e competências nesses mercados, cumprindo os requisitos da EVS 3.
- **O processo de avaliação e de elaboração de relatórios** deve cumprir os requisitos das EVS 4 e 5.
- No Anexo é apresentado **um modelo de relatório de avaliação agrícola** .

Que educação e formação são exigidas a um avaliador?

Em toda a Europa, a regulamentação nacional varia entre requisitos de qualificação pouco ou nada exigentes e requisitos de qualificação especializados, mas os Requisitos Educativos Mínimos das EVS criam condições de concorrência (altamente) equitativas.

Os avaliadores devem manter-se a par de uma sociedade e de um ambiente empresarial em constante mudança, sendo a educação e a formação fundamentais para o efeito:

- Uma análise minuciosa de cada item do currículo e a criação de alguns novos, em conformidade com as condições de trabalho atuais e potenciais da profissão.
- Unificação e simplificação do conjunto de conhecimentos exigidos a um profissional qualificado em apenas duas categorias principais: conhecimentos gerais e conhecimentos especializados.

A legislação europeia sobre o Pacto Ecológico, que é generalizada, afeta os terrenos e os edifícios:

- Eficiência energética
- Energia renovável
- Instalações de energia solar na cobertura,
- A transformação ecológica das áreas de estacionamento com carregamento elétrico inteligente e espaço obrigatório para bicicletas
- Legislação sobre o ar, a água e o solo,
- A transformação ecológica dos produtos de construção e dos sistemas técnicos de construção,
- Os edifícios na economia circular,
- Hipotecas ecológicas
- Obrigações ESG das instituições financeiras e de outros sectores.

EVIP 1 - Avaliação em mercados não transparentes

Em 2019, a Assembleia Geral da TEGOVA reconheceu que, em muitos Estados-Membros e países candidatos à UE, os avaliadores têm de operar em mercados não transparentes e que as EVS não podem simplesmente ignorar essa realidade do mercado.

Consequentemente, embora as EVS 2020 tenham reiterado a preferência por transações reais de mercado como base para o Método Comparativo, rompeu com a tradição ao reconhecer que *“os avaliadores também devem ter em conta outras informações e dados de mercado relevantes, nos quais podem ter de confiar mais, particularmente nos mercados ou situações em que as informações sobre transações não são fiáveis ou simplesmente não estão disponíveis”*.

EVIP 1 - Avaliação em mercados não transparentes

O EVIP 1 vai mais longe e explora as opções dos avaliadores em mercados não transparentes

O IP começa por examinar as causas da opacidade do mercado ...

Indisponibilidade dos preços de transação

- Informação lacónica nas escrituras notariais
- Desfasamentos temporais na disponibilidade dos preços de transação

Falta de fiabilidade dos preços dos imóveis constantes dos contratos de venda

- Preços amadores (os montantes efetivamente pagos, mas influenciados pela subjetividade do comprador ou do vendedor)
- Preços espúrios (subavaliação ou sobreavaliação do preço de transação)

EVIP 1 - Avaliação em mercados não transparentes

O EVIP 1 vai mais longe e explora as opções dos avaliadores em mercados não transparentes

... e depois analisa a relação entre os preços pedidos e os preços de venda no contexto de mercados de vendedores ou de compradores

A Comissão observa que os preços pedidos refletem, antes de mais, as expectativas do lado da oferta do mercado.

No entanto, através da comparação com os preços de transação, são úteis para identificar a fase do ciclo do mercado.

Esta parte não pretende ser um manual operacional para o avaliador em exercício.

As EVS são consultadas e referenciadas por muitas outras profissões para além da nossa, incluindo funcionários da UE e nacionais, instituições de crédito, académicos, advogados e consultores. No entanto, serve certamente para demonstrar à profissão de avaliador como a legislação da UE influencia o sector imobiliário e a avaliação.

Estrutura da parte X

Avaliações de imóveis exigidas pela legislação da UE

- Visão geral
- Avaliação de bens para fins estatutários ao abrigo do direito das sociedades da EU
- Avaliação de bens para a contabilidade das empresas
- Avaliação de bens para instituições financeiras
- Avaliação de imóveis para instituições de seguros e resseguros
- Avaliação de imóveis para fundos de investimento
- Avaliação de imóveis para efeitos das regras em matéria de auxílios estatais

A legislação da UE como parte da matriz de avaliação

- Visão geral
- Clima e ambiente
- Geral
- avaliações ambientais
- água
- Biodiversidade, conservação da natureza e recuperação da natureza
- Amianto
- Energia

Estrutura da parte X

Avaliação do património e fiscalidade

- Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)
 - Visão geral
 - As entregas de terrenos e edifícios
 - Arrendamento e locação de bens imóveis
 - Obras em bens imóveis

- Tributação verde

AS EVS 2025 entram em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2025.

As inovações nas normas europeias de avaliação 2025

Luis do Carmo Benedito REV

CEO of Benege (engineering and valuation services)

President of ASAVAL, the Association of Valuation Companies and Valuers of Portugal

Member of the European Valuation Standards Board

The European Group of Valuers' Associations

