asaval | ASSOCIAÇÃO DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO E AVALIADORES DE PORTUGAL

Congresso Asaval 2026

Desafios atuais impactantes na Avaliação Imobiliária

Key Current Challenges in Real Estate Valuation

Congresso asaval 2026
06 de Novembro

Expetativas da supervisão no que respeita aos principais deveres previstos na Lei nº 153/2015

Carla Rodrigues da Mãe

Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações - CMVM

Congresso asaval 2026 06 de Novembro

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

Congresso ASAVAL 2026

Expetativas da supervisão no que respeita aos principais deveres previstos na Lei n.º 153/2015

Carla Rodrigues da Mãe
Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações

Porto, 6 de novembro 2026

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

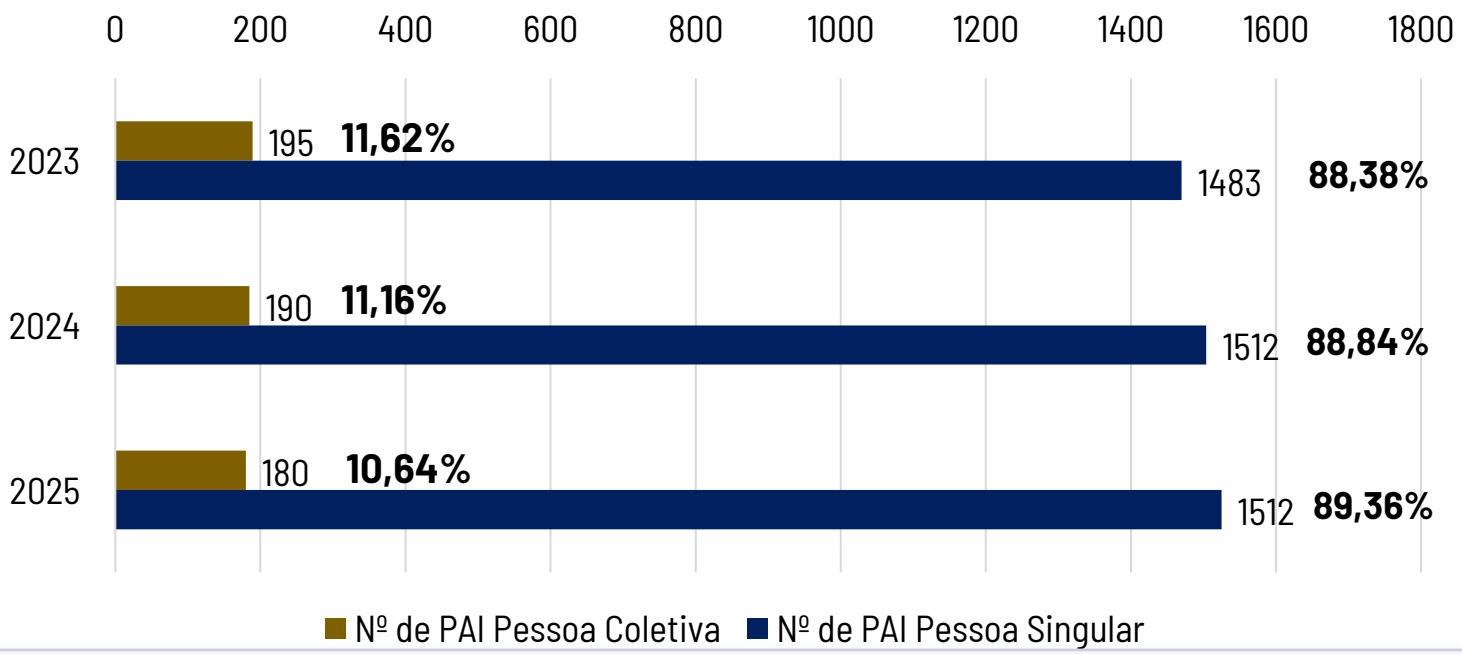
Caracterização da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis para o sistema financeiro nacional

Caraterização da atividade PAI

Sistema financeiro nacional

PAI com registo ativo e atividade reportada para o setor financeiro

- O total têm mantido relativamente estável, do qual cerca **de 89% são PAI pessoas singulares**
- **Cerca de 14% do total de PAI ativos reportam atividade para o setor financeiro exercida diretamente**
- Considerando os PAI que exercem atividade apenas por conta de PAI PC, temos cerca de **57% do total de PAI ativos a reportar atividade para o setor financeiro**

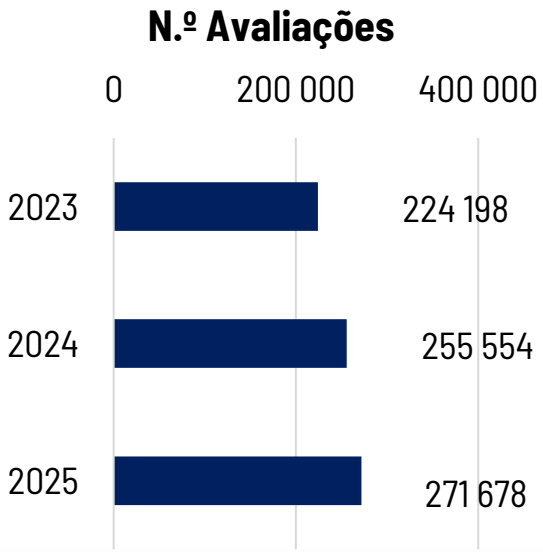


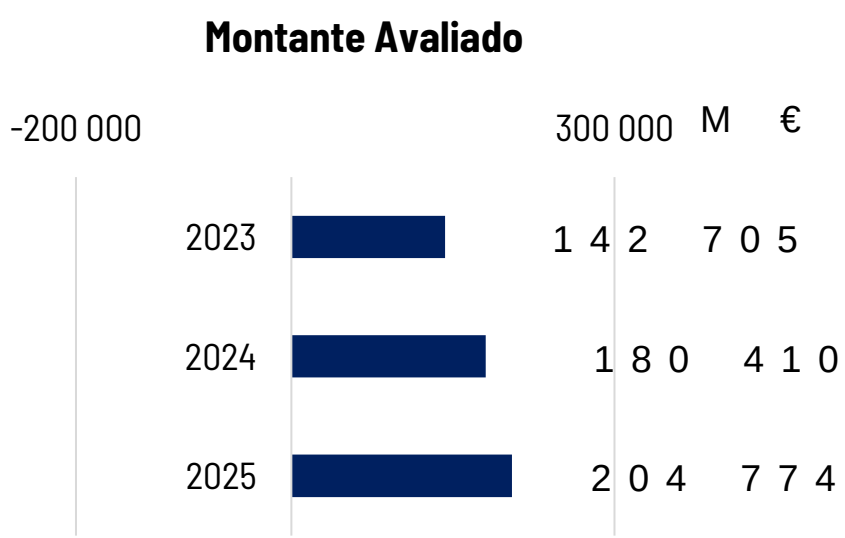
Caraterização da atividade PAI

Sistema financeiro nacional

Nº de avaliações, montante avaliado e faturado

- Em 2025 foram reportada **272 mil avaliações**, com um total de .
- Tendência de **crescimento nos últimos 3 anos** nestes 2 indicadores.



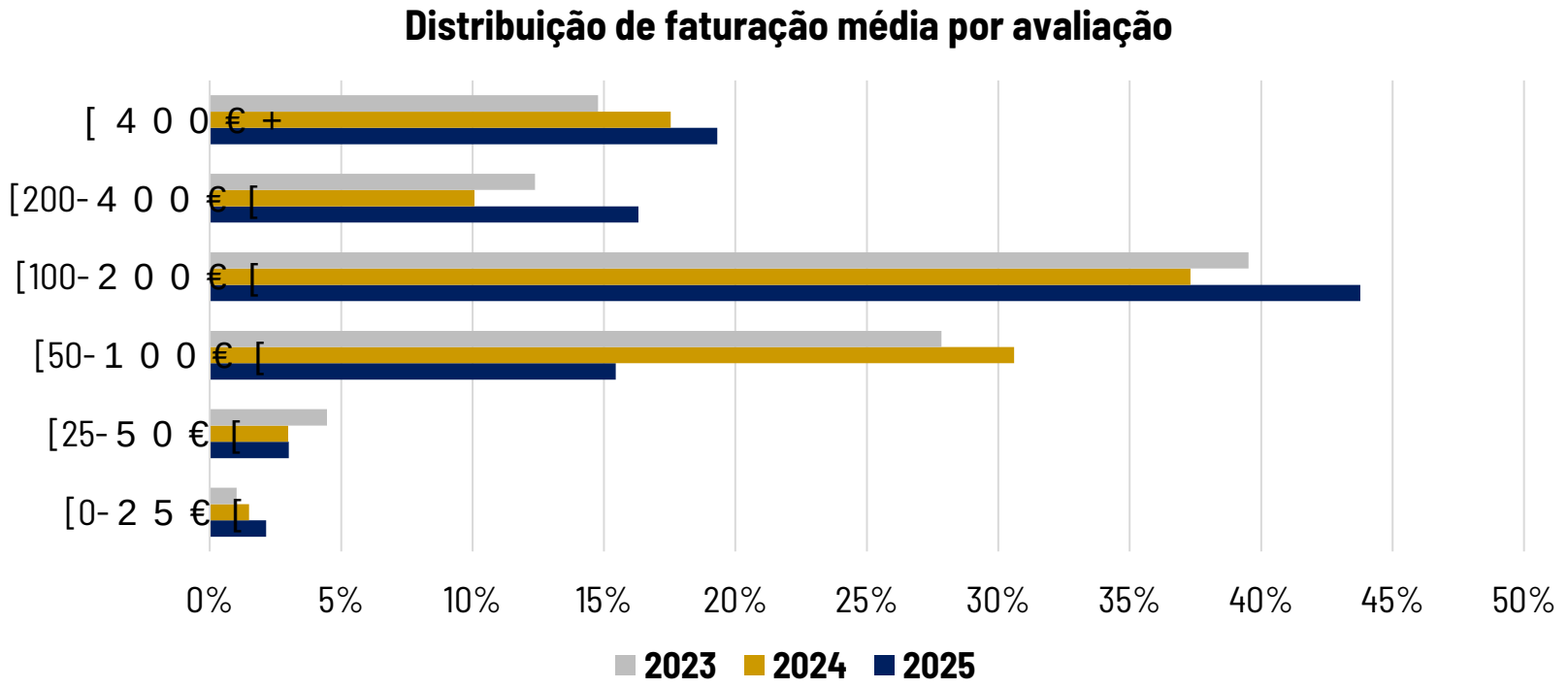


Caraterização da atividade PAI

Sistema financeiro nacional

Faturação média por avaliação

- **Maior predominância** do escalão de faturação média por avaliação entre os
- **Aumento** relevante em 2025 da **faturação média por avaliação** nos escalões mais elevados (de 30% para 35%)

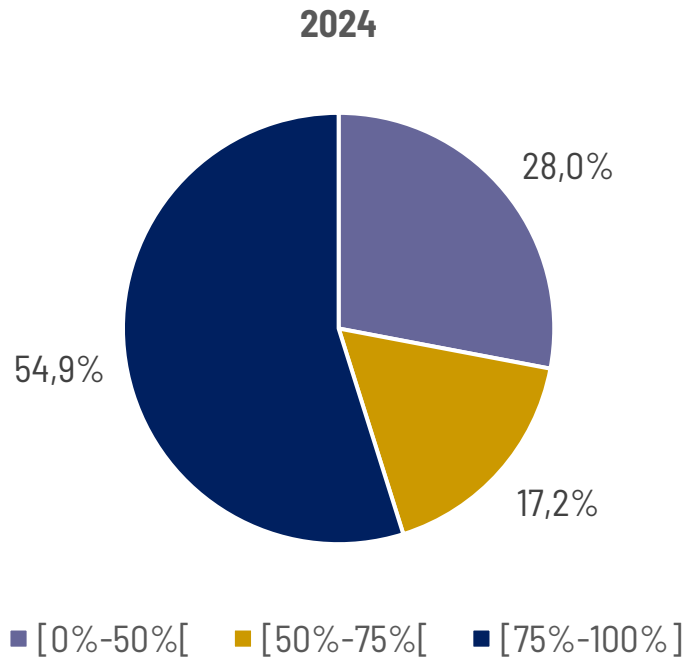


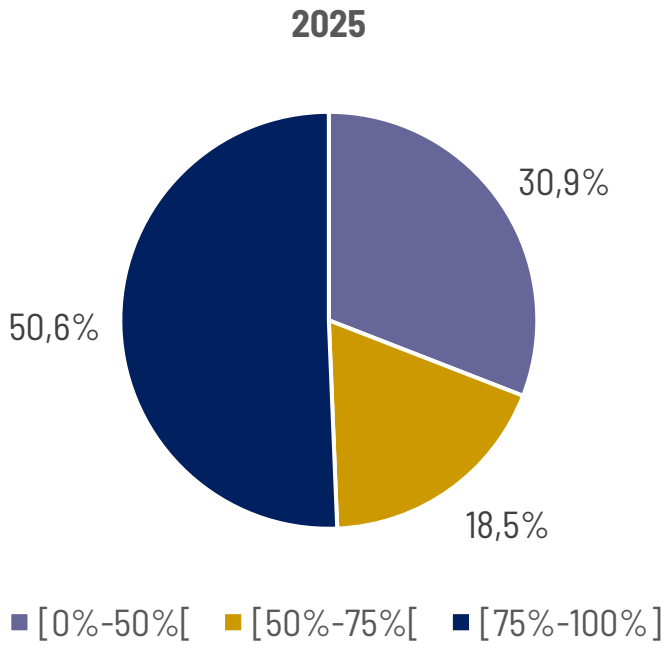
Caraterização da atividade PAI

Sistema financeiro nacional

Peso do principal cliente na faturação

- Mais de metade dos PAI reporta **elevado peso face ao principal cliente**
- Distribuição globalmente estável, merecendo destaque um **menor nível de dependência em 2025**, apesar de continuar superior a 50%





CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

Deveres organizacionais aplicáveis aos Peritos Avaliadores de Imóveis Pessoas Coletivas

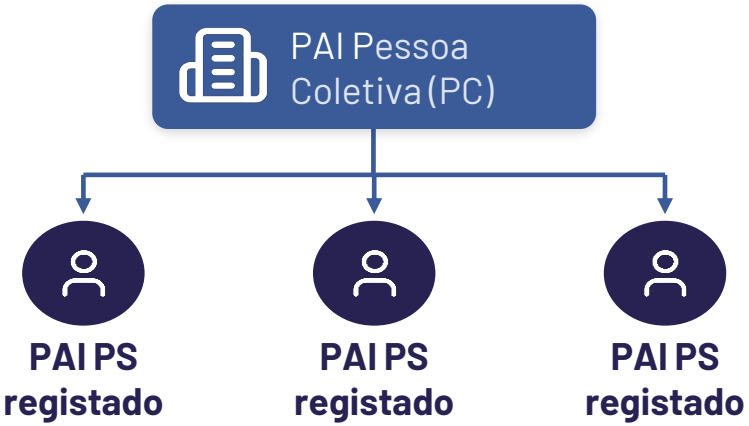
Supervisão temática sobre os deveres organizacionais aplicáveis aos PAI PC

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Objetivo da ação de supervisão

Organização interna dos PAI PC

Enquadramento legal relevante:
Artigo 3.º da LPAI



1. Têm obrigatoriamente de dispor de colaboradores que sejam **PAI Pessoa Singular (PS) registados junto da CMVM**, em número mínimo adequado, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva. (Artigo 3.º, n.º 2)

2. A **contratação dos PAI PS** para o exercício da atividade de PAI após a concessão do registo ao PAI PC **é comunicada à CMVM** para efeitos de averbamento no registo do PAI PC. (Artigo 3.º, n.º 3)

Supervisão temática sobre os deveres organizacionais aplicáveis aos PAI PC

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Objetivo da ação de supervisão

Organização interna dos PAI PC

Enquadramento legal relevante:
Artigo 17.º da LPAI

*«1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem adotar **políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes** que regulem, designadamente:*

a) *Os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no exercício das suas funções;*

b) *As metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;*

c) *Os termos em que podem realizar operações em nome próprio sobre imóveis ou outras suscetíveis de gerar conflitos de interesse;*

d) *A sua política em matéria de conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objetividade da avaliação elaborada;*

e) *As regras relativas ao segredo profissional.*

*2 - Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, a **remuneração dos peritos avaliadores de imóveis não pode depender, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou do valor do imóvel**.*

Supervisão temática sobre os deveres organizacionais aplicáveis aos PAI PC

Objetivo e enquadramento legal relevante

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Artigo 17.º da LPAI (cont.)

n.º 3

*Os peritos avaliadores de imóveis estão dispensados da adoção das políticas e dos procedimentos previstos nos números anteriores caso se sujeitem a um **código de conduta ou deontológico** aprovado por uma associação profissional representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a fiscalização e o sancionamento dos seus associados.*

n.º 4

*Tratando-se de peritos avaliadores de imóveis que sejam **pessoas coletivas**, estas asseguram o cumprimento das políticas e procedimentos ou do código de conduta ou deontológico por parte de **todos os seus colaboradores que sejam peritos avaliadores de imóveis, independentemente da relação jurídica** que com estes mantenham.*

E também o previsto no:

Artigo 19.º, relativo a incompatibilidades no âmbito da atividade de avaliação de imóveis

Artigo 20.º, sobre o conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação

Supervisão temática sobre os deveres organizacionais aplicáveis aos PAI PC

Principais conclusões

Organização interna *[cf. art. 3.º da LPAI]*

	Controlo deficiente da atualidade dos averbamentos de PAI ao seu registo	**Organização interna desadequada face ao volume da atividade**
Principais deficiências	Elevado n.º de PAI PC cujos **PAI PS averbados ao seu registo se encontrava desatualizado**	• **PAI PC com um reduzido n.º de PAI PS nos quadros da empresa** (rácio apurado entre 4% e 16% face ao total de PAI) • Não promoção da formação junto dos PAI PS que não integram os quadros do PAI PC • **Ausência de vínculo** dos PAI às P&P internas
O que deve ser assegurado	**O PAI PC não pode subcontratar em terceiros as suas funções** (art. 2.º/2), devendo assegurar o dever de comunicação à CMVM para efeitos do averbamento no PAI pessoa coletiva (art. 3.º/3)	**O PAI PC deve dispor de:** • Um n.º adequado de PAI nos seus quadros (art. 3.º/2) • Incentivos à formação de todos os PAI (art. 17.º/1) • Evidência da adesão de todos os PAI às suas P&P internas (art. 17.º/4)

Supervisão temática sobre os deveres organizacionais aplicáveis aos PAI PC

Principais conclusões

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Políticas e procedimentos (P&P) internas *[cf. art. 17.º e 19.º da LPAI]*

	Matérias tratadas de forma insuficiente ou não tratadas	Incompatibilidades e conflitos de interesse: tratamento genérico
Principais deficiências	As P&P não acomodam matérias como (i) a **seleção do PAI em função das características do imóvel a avaliar**, (ii) o **método de determinação da remuneração pela avaliação**, e (iii) o processo de **revisão** da avaliação	As P&P **não identificam** adequadamente as **situações** concretamente aplicáveis a cada PAI PC, **nem estabelecem medidas para a sua gestão, mitigação ou, quando aplicável, prevenção**
O que devem assegurar	As P&P internas devem compreender **todas as matérias previstas no artigo 17.º da LPAI**	As P&P internas devem estar **adaptadas e suficientemente concretizadas face à realidade do PAI PC**, não se limitando a reproduzir o previsto nos artigos 17.º e 19.º da LPAI

CMVM

COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS