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

Conteúdo dos Certificados Energéticos e o seu impacto na Avaliação Imobiliária

João Tomaz

Coordenador Área Prudencial, Mercados e Sustentabilidade - APB



Congresso asaval 2026
06 de Novembro



Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

Conteúdo dos Certificados Energéticos e o seu impacto na Avaliação Imobiliária

João Tomaz
Coordenador da Área Prudencial, Mercados e Sustentabilidade
Associação Portuguesa de Bancos (APB)

Congresso ASAVAL 2026
Desafios atuais impactantes na Avaliação Imobiliária

A importância do imobiliário para os bancos portugueses

119 mil M€ (+11,2% YoY)

Crédito à habitação

Agosto de 2026

O crédito a empresas garantido por imóveis e o investimento imobiliário reforçam esta exposição

~ 77%

do crédito bancário a particulares

~ 51%

do crédito bancário a particulares e empresas não financeiras

Edifícios e a transição para a sustentabilidade

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

União Europeia

40% do consumo final de energia

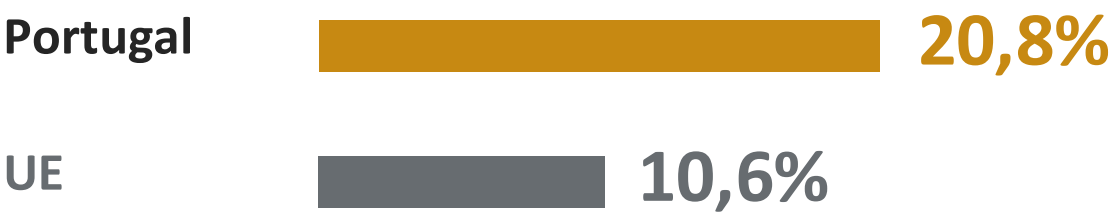
36% das emissões de GEE associadas à energia

Portugal

33% do consumo final de energia

18% das emissões totais de GEE

Pobreza energética



Cerca de 1 em 5

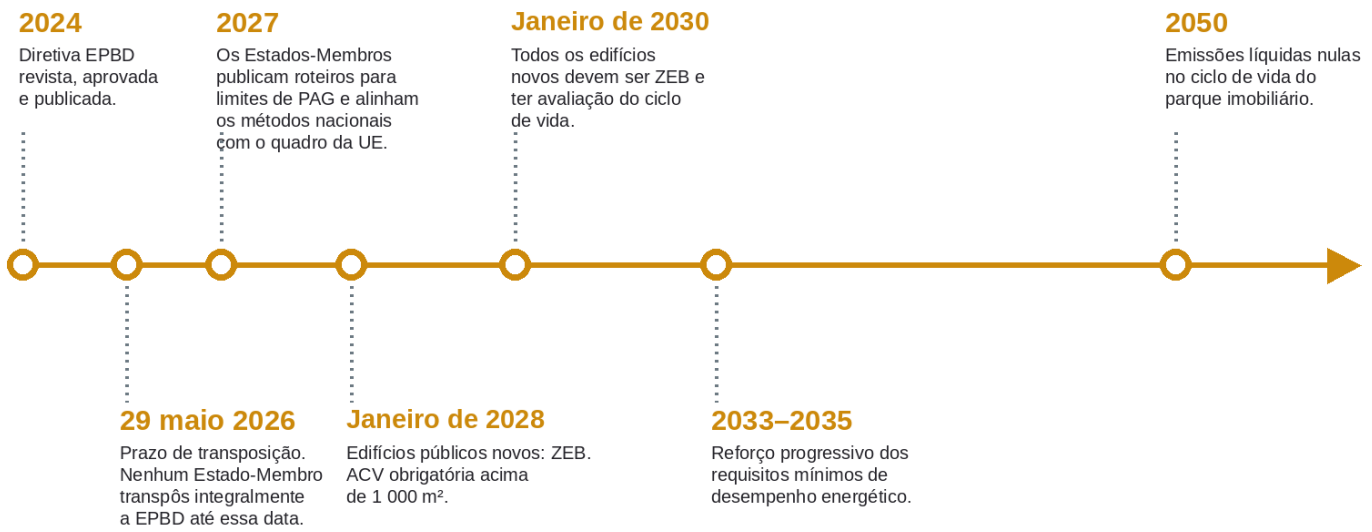


pessoas em Portugal não conseguiam aquecer suficientemente a sua casa.

A renovação deve combinar eficiência, conforto e resiliência climática.

Marcos da EPBD e trajetória de renovação de Portugal

Calendário da EPBD e roteiro de aplicação



Situação da transposição: Comissão Europeia, 15 de julho de 2026.

A EPBD estabelece o objetivo de descarbonizar totalmente o parque imobiliário até 2050, com requisitos de emissões nulas para novos edifícios a partir de 2028/2030 e a melhoria progressiva do desempenho energético dos edifícios existentes.

Portugal: trajetória de renovação do parque residencial

Projeto do plano nacional: maio de 2026.
Plano final até 31 de dezembro de 2026.

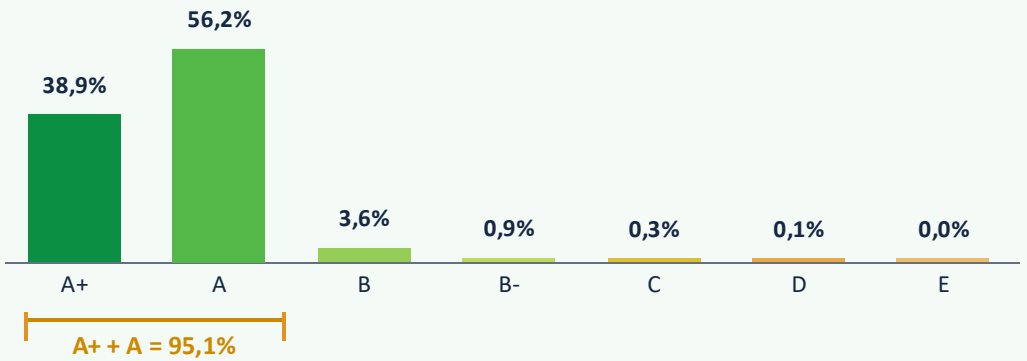
Indicador	2020–2030	2031–2040	2041–2050
Fogos residenciais renovados por ano	203.539	131.579	252.522
Área renovada por ano (milhões de m²)	20,86	13,46	28,53
Taxa anual de renovação	3,25%	2,10%	4,45%
Redução de energia primária face a 2020 (fim do período)	18%	29%	38%
Redução de emissões de GEE face a 2023 (fim do período)	28%	37%	58%

Volumes e taxas correspondem a médias anuais.
As reduções referem-se ao final de cada período.

Parque imobiliário português

Edifícios novos (CE de 2026)

Edifícios novos certificados pelo SCE (%)

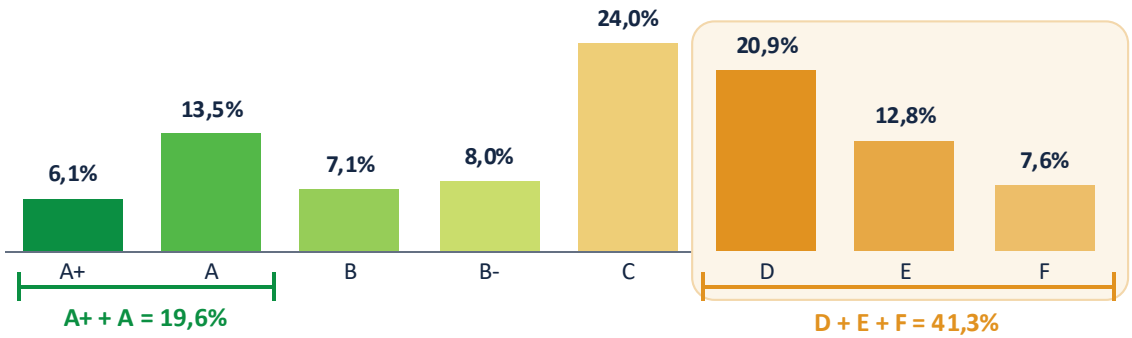


A+ e A representam **95,1%** dos edifícios novos em 2026.

Os edifícios novos já são muito eficientes — o desafio está no parque mais antigo.

Parque edificado certificado (2014–2026)

Distribuição do parque certificado no SCE (%)



O **desafio da renovação** centra-se no parque imobiliário **mais antigo.**

Fonte: portal de estatísticas SCE/ADENE

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

Taxonomia da UE

Edifícios anteriores a 31 dez. 2020: **CE classe A** ou **15% com melhor desempenho** do parque nacional/regional, segundo a procura operacional de energia primária.

A nova escala de CE da EPBD não será diretamente comparável

- Escala fechada A–G
- Classe A reservada a edifícios com emissões nulas (ZEB) — transição de «quase zero» (NZEB) para emissões nulas.
- A+ facultativa para edifícios de energia positiva
- Classe G: edifícios com pior desempenho do parque nacional.

EPBD — metas para o parque residencial

Consumo de energia primária
(sem prazo individual por classe de CE)

–16% até 2030

–20% a –22% até 2035

≥55%
pela renovação dos 43% de edifícios com pior desempenho

European Valuation Standards 2025 (TEGoVA)

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

EVS 6 | VALUATION AND ENERGY EFFICIENCY

Da obrigação legal de renovação ao valor de mercado

QUESTÃO PRÉVIA

Existe um prazo ou evento legal que condiciona o uso ou a disposição do imóvel à sua **classe energética**? Verificar a lei nacional aplicável.

SEM obrigação específica

Havendo comparáveis adequados, pode aplicar-se o método comparativo

COM obrigação legal aplicável

OEVS 6 indica, em regra, a utilização do método residual

MÉTODO RESIDUAL — 4 ETAPAS

1. **Comparar classe energética atual com a legalmente exigida**
2. **Estimar o valor de mercado após renovação**
3. **Deduzir o custo da renovação necessária ao cumprimento**
4. Se adequado à escala e à prática de mercado, deduzir financiamento, honorários e lucro do promotor.

EVGN 2 VALUATION FOR MORTGAGE LENDING

Valor prudentemente conservador

Avaliar a sustentabilidade do valor durante a vida do empréstimo, sem pressupor valorização futura.

CONSIDERAR

- Obrigações legais futuras
- Custos de renovação
- Obsolescência e riscos físicos

PARTE VI | VALUATION AND SUSTAINABILITY

Riscos e evidência

RISCOS FÍSICOS · PORTUGAL

- Risco sísmico
- Inundações e galgamentos costeiros
- Incêndios
- Calor extremo

RISCOS DE TRANSIÇÃO

Exigências legais, evolução tecnológica e preferências de mercado.

CRR | ART. 229.º(1)(e)
Desempenho energético e resiliência a riscos físicos

Na reavaliação, o valor do imóvel pode ultrapassar os limites históricos de referência quando tenham sido realizadas **melhorias que aumentem inequivocamente o seu valor**, nomeadamente ao nível da **eficiência energética** ou da **resiliência e adaptação a riscos físicos.**

Princípio comum

Apenas efeitos materialmente relevantes, assentes na lei aplicável, em dados técnicos fiáveis ou na evidência de mercado.

Fonte: TEGoVA, EVS 2025 (EVS 6 §§ 6.1.1–6.1.2; EVGN 2; Parte VI); CRR, art. 229.º, n.º 1, als. d) e e).

Exemplos de requisitos legais na Europa

Regimes ainda anteriores à nova EPBD



Desde janeiro de **2025**, imóveis residenciais de **classe G não podem ser arrendados** (novos contratos e renovações).

A restrição estende-se à **classe F em 2028** e à **classe E em 2034**.

O incumprimento pode levar a **obras impostas judicialmente** e à **redução ou suspensão da renda**.



Habitações classificadas **E ou F**, adquiridas desde **2023**, devem atingir pelo menos a **classe D** no prazo de **6 anos**.

Coimas administrativas: **500 € a 5.000 €**.

O pagamento da coima **não elimina a obrigação de renovar**.



Até **2033**, as habitações devem atingir, pelo menos, a atual **classe E** (≤ 275 kWh/m²/ano).

As sanções dependem da **área do imóvel** e do **desvio face ao limite**.

EXEMPLO · 100 m²

- Desempenho do imóvel: **300 kWh/m²/ano**
- Limite regulamentar: **275 kWh/m²/ano**
- Excesso: **25 kWh/m²/ano**

25 × 100 × 2,50 € = 6.250 €

Coima hipotética pelo incumprimento em 2033

Implicações para a avaliação imobiliária

Quando existam **obrigações legais de renovação**, os respetivos **prazos**, **custos** e eventuais **sanções** podem afetar o **valor de mercado** do imóvel.

La Défense — O custo da obsolescência


LA DÉFENSE · PARIS

560 ha

Maior «business district» da Europa Continental

25%

do espaço de escritórios considerado «completamente obsoleto»

UM PARQUE A ENVELHECER

Muitos edifícios foram construídos nos anos 70–80.

OBRIGATORIEDADE DE RENOVAR OU RECONSTRUIR

Obras de centenas de milhões de euros; por vezes, é necessário demolir.

DESVALORIZAÇÃO EXPRESSIVA

Existem transações por um valor simbólico de 1 €.

Como o desempenho dos edifícios impacta as decisões de crédito

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

Capacidade de reembolso

Capacidade do cliente para cumprir as obrigações do empréstimo

Informação relevante

Rendimentos ou rendas, custos de energia, orçamento de renovação e poupanças potenciais

Papel do desempenho energético

Custos energéticos e obras de renovação podem afetar o rendimento disponível e os fluxos de caixa

Garantia imobiliária

Valor e perfil de risco do imóvel que garante o empréstimo

Informação relevante

Avaliação independente, obrigações aplicáveis e riscos físicos climáticos

Papel do desempenho energético

Desempenho e resiliência podem influenciar valor, liquidez e risco a longo prazo

Plano de renovação

Melhorias previstas para o imóvel

Informação relevante

Obras previstas, custos, prazos e comprovativos da sua realização

Papel do desempenho energético

Apoia a estrutura do crédito, os desembolsos e a monitorização, e a avaliação do impacto no valor e nos custos energéticos

As decisões de crédito combinam a avaliação do cliente, da garantia e do investimento proposto, em consonância com o apetite de risco e a política de crédito do banco.

A relevância dos certificados energéticos

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

CONTEÚDO ATUAL DO CERTIFICADO

01 Classe e indicadores energéticos

Classe (A+ a F), necessidades de energia, consumo primário e final, emissões de CO_2 e eficiência global.

02 Características construtivas

Envolvente: paredes, coberturas, isolamento, janelas e ventilação — determinantes do conforto térmico.

03 Sistemas técnicos e renováveis

Aquecimento, arrefecimento e AQS, eficiência dos equipamentos e produção local de energia renovável.

04 Medidas de melhoria

Recomendações de renovação, com custos e poupanças estimadas e ganhos de eficiência e conforto.

Muito mais do que uma classe: informação técnica relevante para conhecer e avaliar o imóvel.

≈300 VARIÁVEIS SUBJACENTES consoante o imóvel



Consulta no SCE

Avaliadores: pesquisa pública da classe energética.
www.sce.pt/pesquisa-certificados/

EPBD | NOVA METODOLOGIA E COMPARABILIDADE

Portugal: modelo e transposição ainda por definir

ALTERAÇÕES PREVISTAS

- Novos dados climáticos
- Fatores de conversão revistos
- Elementos mais prospetivos
- Benefícios associados à eletrificação
- Escalões fixos: maior comparabilidade entre novos CE

Formato esperado: CE mais sintético, mais informação nos passaportes de renovação e através de eventual acesso *online* (p. ex., QR code).

NOVAS CLASSES NÃO SERÃO COMPARÁVEIS

O mesmo imóvel pode **melhorar ou piorar de classe** apenas pela mudança de metodologia, sem intervenção.

ATÉ 10 ANOS: possível coexistência dos 2 modelos

Protocolo APB–ADENE

Assinado em fevereiro de 2024

- Associação Portuguesa de Bancos (APB)
- ADENE — Agência para a Energia
- 13 bancos

Objetivos

- Apoiar os bancos nas exigências regulamentares relativas ao risco climático e à divulgação de informação sobre sustentabilidade
- Apoiar o Governo na concretização dos objetivos de descarbonização do setor dos edifícios



Bancos → ADENE

Informação partilhada pelos bancos

- ✓ Créditos concedidos para obras de renovação
- ✓ Linhas de financiamento para melhorias da eficiência energética



ADENE → Bancos

Dados dos CE recebidos pelos bancos

- Identificação do certificado
- Utilização do edifício
- Indicadores de eficiência energética
- Localização e área do edifício
- Classe energética
- Indicadores de desempenho energético
- Emissões de CO_2
- Etiqueta NZEB
- Indicadores de energia primária



Cerca de **7 milhões** de pedidos de CE, relativos a **2 milhões** de imóveis (2,5 milhões de CE na base nacional).

asaval

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

Informação energética antes da avaliação e da aprovação do crédito

Artigo 22.º da EPBD — Bases de dados sobre o desempenho energético dos edifícios

1 **BASE DE DADOS NACIONAL** Abrange edifícios individuais e o parque imobiliário nacional.

2 **DADOS AGREGADOS E ANONIMIZADOS**

DISPONÍVEIS PUBLICAMENTE

- Em conformidade com as regras da UE e nacionais de proteção de dados.
- Legíveis por máquina e acessíveis através de interface digital adequada.

3 **CERTIFICADO ENERGÉTICO COMPLETO**

ACESSO FÁCIL E GRATUITO

- Proprietários, arrendatários e gestores
- Instituições financeiras — para edifícios das suas carteiras de investimento e crédito
- Peritos independentes — mediante autorização do proprietário

APB / ASAVAL / ADENE

ACESSO PRÉ-CONTRATUAL — Acesso atempado à informação oficial dos CE antes de nova avaliação e decisão de crédito.

Parcerias para financiar a renovação dos edifícios

Awarding Member Association for REV, REV-RESI and REV-BV by TEGOVA

"SE QUERES IR DEPRESSA, VAI SOZINHO
SE QUERES IR LONGE, VAI ACOMPANHADO"

Provérbio africano

Governo e ADENE
Roteiro, dados oficiais e apoios direcionados

Peritos avaliadores e especialistas técnicos
Avaliações sólidas e projetos de renovação viáveis

Proprietários, empresas e condomínios
Preparação, decisão e execução de projetos

Bancos
Análise de risco e financiamento adequado



A cooperação é essencial para ganhar escala

TRABALHOS CONJUNTOS EM CURSO | ASAVAL · APB · ADENE

Por iniciativa da Direção da ASAVAL

Acesso aos dados dos certificados energéticos

Promover o acesso dos peritos avaliadores à informação dos certificados energéticos.

Matriz de fatores de sustentabilidade

Definir fatores a considerar na avaliação de imóveis, contribuindo para uma maior consistência e portabilidade dos relatórios de avaliação.