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

O uso da IA na Avaliação Imobiliária
Desafios e Oportunidades

Paulo Barros Trindade
Presidente do TEGOVA - The Europeans Group of Valuers Association



Congresso asaval 2026
06 de Novembro

9.º CONGRESSO ASAVAL · PORTO, 6 DE NOVEMBRO DE 2026

O uso da IA na Avaliação Imobiliária

Desafios e Oportunidades

a p LJ l· NJ ú ƛ NJ p Ř Ŝ p ¢ I D h ± a Ω ă p w Ŝ lj dz ƛ NJ Ŝ Y Ŝ y˝ ú ă p l· y˝ Ř p w Ŝ Ŏ ƨ Y Y Ŝ y˝ Ř l· ú ƛ ƨ Assembleia Geral do TEGOVA, Ŝ p ƨ Ŧ p a NJ ú
Viena, 24 de Outubro de 2026

Paulo Barros Trindade REV · REV-BV
Chairman, TEGOVA

Seja qual for a ferramenta, o avaliador que assina o relatório continua responsável.

INQUÉRITO TEGOVA 2/2025 · 78 ASSOCIAÇÕES MEMBRO · 3 446 RECOGNISED EUROPEAN VALUERS

Metade da profissão já usa IA — e sem formação

50%

já usam IA no seu trabalho de avaliação

59%

dos utilizadores começaram há menos de um ano

62%

usam o ChatGPT — ferramentas genéricas, no centro da análise

76%

nunca receberam formação formal em IA para avaliação

47%

não divulgam o uso de IA nos relatórios

95%

dizem nunca ter enfrentado um desafio ético

A oportunidade já chegou. A preparação, não. A lacuna está no juízo profissional, não na tecnologia.

O DOCUMENTO

Os Requisitos e Recomendações do TEGOVA sobre IA

Ratificado pela Assembleia Geral do TEGOVA
Viena, 24 de Outubro de 2026

Documento evolutivo, sujeito a revisão regular.

Treze revisões τ trabalho da Task Force de IA, do Board, do European Valuation Standards Board e do Conselho Científico do TEGOVA.

Alcance: 79 associações de 43 países.

1 **Avaliação ao abrigo do AI Act**

Contexto · o avaliador como deployer, art. 3.º(4) · literacia em IA, art. 4.º · códigos de conduta, art. 95.º

Recomendação (excepto as disposições do AI Act, obrigatórias por lei)

2 **Avaliação para além do AI Act**

Fases do processo · quatro riscos · formação do juízo · revisão de avaliações · AVM · ambiente

Recomendação

3 **Desafios éticos e Códigos de Conduta**

3.1 Gestão de dados · 3.2 Integridade e segurança · 3.3 Transparência · 3.4 Código de Conduta

3.1 e 3.3 recomendação · 3.2 e 3.4 obrigatórios

4 **Literacia em IA**

Competências nucleares · juízo crítico · aquisição e evidência · revisão

Obrigatório τ aditado aos Requisitos Mínimos de Formação (MER)

Um documento da federação, não de um autor τ e um documento com partes obrigatórias.

O avaliador é um deployer

Artigo 3.º(4)

Os avaliadores que usam IA sob a sua própria autoridade são responsáveis pela utilização (deployers).

A responsabilidade pelo relatório de avaliação mantém-se τ seja o sistema de terceiros ou desenvolvido internamente.

Artigo 4.º τ obrigatório

Um nível suficiente de literacia em IA.

Aplica-se a todos os avaliadores, por conta de outrem ou independentes. Aditado aos Requisitos Mínimos de Formação do TEGOVA τ ver Parte 4.

Artigo 95.º e AVM

Códigos de conduta voluntários que promovem a literacia em IA τ os avaliadores cabem claramente nesse âmbito.

AVM como apoio analítico: o avaliador assegura que os comparáveis são adequados e que o valor não é derivado mecanicamente.

O AI Act atribui a responsabilidade. Não dispensa o avaliador do juízo que lhe está subjacente.

A IA chega hoje a todas as fases do trabalho

Reconhecimento de imagem na inspecção	Análise de documentos e contratos de arrendamento	Análise preditiva do mercado
Análise de mercado e ajustamentos de comparáveis	Avaliação de danos e custos de reparação	Verificação urbanística
Descrição da envolvente	Análise do maior e melhor uso (HABU)	Cruzamento de comparáveis com registos fiscais
Análise de risco	Geração automática de relatórios	Proposta de Valor de Mercado

O QUE A IA FAZ BEM

- ω Extrai dados de múltiplas fontes
- ω Identifica inconsistências e valores atípicos
- ω Estrutura bases de dados complexas
- ω Redige, resume, traduz e cruza documentos

Ganhos claros de eficiência e de qualidade
τ 67% dos utilizadores já os confirmam.

Supervisão profissional em todas estas fases, sem excepção.

Quatro riscos τ um deles sistémico

1 Opacidade

A avaliação exige rastreabilidade. O avaliador tem de poder explicar o papel da IA, os principais inputs, as verificações feitas, as limitações identificadas e como os resultados foram verificados, aceites, adaptados ou rejeitados.

2 Enviesamento

Quando os dados históricos incorporam desigualdades territoriais ou práticas distorcidas τ vendas fora das condições de mercado, alienações urgentes, financiamentos atípicos τ os modelos reproduzem-nas. Resultados que reforcem padrões injustificados exigem exame crítico.

3 Responsabilidade

«Apoiado por IA» convida à diluição da responsabilidade. Resultados apresentados com fluência e segurança convidam a uma confiança sem relação com a sua fiabilidade. A responsabilidade é do profissional que assina.

4 Erro correlacionado

Quando a profissão depende dos mesmos sistemas e dos mesmos dados, os erros deixam de ser independentes τ um risco sistémico que nenhum avaliador detecta examinando apenas o seu próprio trabalho. Convergência não é corroboração.

O modelo não sabe que uma venda forçada foi forçada. O avaliador sabe.

Perguntas que só o avaliador pode fazer

1. Porque foi esta transacção considerada relevante?
2. A data da venda está alinhada com o ciclo económico actual do activo?
3. Que pressupostos implícitos estão contidos na ponderação?
4. As fontes são legítimas, actuais e representativas?
5. Dois imóveis estatisticamente semelhantes pertencem ao mesmo micro-mercado?

O QUE A IA ABSORVE É ONDE SE FORMA O JUÍZO PROFISSIONAL

O conhecimento do mercado constrói-se na inspecção, no contacto directo com o mercado e no trabalho de rotina de recolher e testar evidência τ precisamente o que a IA melhor absorve. Nenhum trabalho isolado revelará a perda.

O TEGOVA RECOMENDA

- ω As empresas devem assegurar que a adopção da IA não compromete a formação prática e o conhecimento do mercado por parte dos avaliadores
- ω Políticas internas de IA proporcionais à dimensão: supervisão humana, verificação, rastreabilidade, confidencialidade
- ω A formação contínua deve reforçar, e não pressupor, o conhecimento do mercado em que assenta o juízo profissional

A IA opera sobre o passado. A avaliação ancora-se no presente e antecipa o futuro.

Confidencialidade e integridade dos dados

3.1 GESTÃO DE DADOS E CONFIDENCIALIDADE · RECOMENDAÇÃO

Os dados introduzidos num sistema de IA podem tornar-se públicos nos termos do fornecedor τ e ser divulgáveis em litígio.

- ω Verificar os termos e condições, sobretudo quanto à retenção e reutilização dos dados
- ω Não introduzir informação confidencial, pessoal ou comercialmente sensível sem salvaguardas adequadas
- ω Sem salvaguardas: usar um sistema mais adequado ou sanitizar previamente os dados
- ω Explicar ao cliente as medidas adoptadas para salvaguardar a confidencialidade

O critério não é ser gratuito ou pago. É se a gestão dos dados é adequada ao uso pretendido.

3.2 INTEGRIDADE E SEGURANÇA DOS DADOS · OBRIGATÓRIO

A informação em que o avaliador se apoia é aquilo que aparenta ser?

- ω Inputs manipulados, deliberada ou acidentalmente, produzem resultados com a mesma autoridade aparente
- ω Os factos adversos relevantes τ defeitos estruturais, risco de cheia, usos confinantes τ estão normalmente ausentes dos registos, e não errados neles
- ω Plataformas ligadas a grandes bases de dados e à nuvem: risco de alteração não detectada de inputs ou outputs

O avaliador certifica-se da proveniência e integridade dos dados. A inspecção e o contacto directo com o mercado continuam a ser o principal meio de descobrir o que os documentos manipulam ou omitem.

Protecção de dados: a confidencialidade do que nos é confiado. Integridade: se a informação é o que parece ser.

Quando é exigida a divulgação do uso de IA?

A DIVULGAÇÃO É EXIGIDA

- A IA influenciou materialmente o processo de avaliação, os juízos profissionais ou a conclusão de valor
- Papel significativo na análise da evidência de mercado, na selecção ou aplicação dos métodos ou na reconciliação dos resultados
- Coerente com o dever de diligência, a transparência para com o cliente e um processo explicável, rastreável e justificável

A DIVULGAÇÃO NÃO É EXIGIDA

- Usos incidentais ou puramente administrativos
- Sem efeito material na análise, no juízo ou na conclusão do avaliador

Verificar também o uso de IA nos materiais fornecidos – pela prática, pelo cliente ou por terceiros – e, sempre que possível e relevante, indicar a fonte dos dados usados pela IA.

Não é divulgar indiscriminadamente todo o uso de IA – é transparência proporcional onde a IA teve um papel relevante no serviço profissional.

47% dos utilizadores não divulgam nada. É a eles que esta disposição se dirige.

Modelo de Disclosure (disclosure template)

Ferramentas digitais, inteligência artificial e modelos estatísticos podem ter sido utilizados em funções de apoio (verificação de conformidade, controlo de consistência, leitura analítica cruzada, melhoria da clareza). Nesses casos, os resultados foram testados face à evidência de mercado e validados através do juízo profissional do perito. O avaliador assegurou que a confidencialidade do trabalho foi mantida ao longo de todo o processo. As constatações, fontes, análises, cálculos e conclusões são exclusivamente do autor do relatório, que por eles assume a responsabilidade.

Os dados pessoais recolhidos no âmbito deste trabalho são tratados em conformidade com o Regulamento Geral sobre a Protecção de Dados (RGPD). Esses dados limitam-se estritamente ao necessário para a execução do trabalho e serão conservados apenas durante o período de responsabilidade legal do avaliador. As ferramentas digitais e as soluções de inteligência artificial utilizadas neste trabalho estão configuradas de modo a excluir qualquer reutilização dos dados para fins de treino ou melhoria de modelos de terceiros.

A última frase do primeiro parágrafo é toda a posição numa linha.

PARTE 3.4 · OBRIGATÓRIO · ALTERA O CÓDIGO DE CONDUTA DO BLUE BOOK

O Código de Conduta é reforçado

A DISPOSIÇÃO ADITADA

Ao utilizar sistemas ou ferramentas automatizados ou de IA, o avaliador deve manter o juízo profissional independente e a responsabilidade, rever criticamente e verificar qualquer informação ou resultado em que se apoie materialmente, e assegurar transparência, confidencialidade e protecção de dados adequadas.

II Dever de diligência para com o cliente

Disposição existente τ aplica-se agora à divulgação do uso de IA e à manutenção da supervisão humana.

III Juízo objectivo e independente

Disposição existente τ o controlo e o juízo profissional estendem-se às partes do relatório geradas por IA.

A IA não responde perante um tribunal, um regulador ou um cliente. O avaliador que assina o relatório, sim.

Literacia em IA: o que pede aos avaliadores e à ASAVAL

Não é conhecimento técnico sobre como os sistemas são construídos. É a capacidade profissional de decidir se, quando e como podem ser correctamente usados numa avaliação.

COMPETÊNCIAS NUCLEARES · 4.2

- ω Identificar as categorias de sistemas de IA τ incluindo a IA embutida em ferramentas não apresentadas como IA
- ω Determinar se o sistema é a ferramenta adequada ao trabalho τ e registar essa determinação
- ω Interagir com propósito e testar os resultados face à evidência de mercado e ao próprio conhecimento
- ω Aplicar as regras de gestão de dados e confidencialidade da Parte 3, incluindo a sanitização de informação sensível
- ω Explicar, em linguagem profissional, o papel do sistema, as verificações feitas e o tratamento dado aos resultados

4.3 Juízo crítico: decidir em que confiar e quando τ e recusar a confiança quando a sua base não pode ser estabelecida. Cepticismo profissional, não competência técnica.

O QUE PEDE ÀS ASSOCIAÇÕES MEMBRO · 4.5

Adquirida na formação inicial, mantida na formação contínua. As associações membro τ a ASAVAL incluída τ devem assegurar que:

- ω as competências 4.2 a 4.4, incorporadas nos MER, são tratadas na formação
- ω os avaliadores podem demonstrar, a pedido, como as mantêm
- ω quem ensina, examina ou supervisiona avaliadores é competente nestas matérias

Simulação e aprendizagem experiencial: exposição a circunstâncias raras e erro sem consequência. Revisão (4.6) sempre que a tecnologia, a regulação ou a prática o exijam.

76% nunca tiveram formação; 88% querem tê-la. Uma competência a ensinar e a avaliar τ não a presumir.

Cinco mensagens para levar do Porto

1. **A profissão já usa IA** τ metade dos REV, sobretudo usando ferramentas genéricas e sem formação.
2. **Os avaliadores são deployers ao abrigo do AI Act** τ a responsabilidade pelo relatório mantém-se, seja qual for o sistema.
3. **A literacia em IA é obrigatória** τ aditada aos MER: as associações ensinam-na, avaliam-na e comprovam-na**.**
4. **O Código de Conduta é reforçado** τ juízo profissional mantido, resultados verificados, transparência e confidencialidade asseguradas.
5. **Quatro riscos** τ **um deles sistémico** τ opacidade, enviesamento, responsabilidade, erro correlacionado

Por mais capaz que seja a ferramenta, o juízo que sustenta a avaliação não se delega.

Ó X Ŝ ă ű l· Y ƨ ă ƛ ƴ ű Ŝ ƛ NJ l· Y Ŝ ƴ ű Ŝ Ŏ ƨ ƴ Ø Ŝ ƴ Ŏ ƛ Ř ƨ ă Ř Ŝ lj
e por mais hábil que seja, pode substituir τ em matéria tão objectiva e tão prática como esta τ a aprendizagem que só a longa prática profissional pode dar, quando essa prática está bem fundamentada na teoria.

Prof. Henrique de Barros (1904 ¢2000)
Escrito nos anos 1950

Setenta anos depois, o problema não mudou. Só mudou a ferramenta.

Obrigado

Perguntas bem-vindas.

Paulo Barros Trindade REV · REV-BV
Chairman, TEGOVA
www.tegova.org

Siga-me no LinkedIn
linkedin.com/in/paulo-barros-trindade-rev-rev-bv-aa310269