Entrevista

Paulo Barros Trindade, presidente da ASAVAL, afirma

"Sociedades de avaliação querem alterar valor dos honorários e outros procedimentos injustos"

A ASAVAL, Associação Profissional das Sociedades de Avaliação, tomou recentemente a iniciativa de comunicar e informar os bancos e sociedades gestoras de fundos das dificuldades sentidas pelos seus associados, decorrentes do aumento acentuado do preço dos combustíveis e dos preços em geral, ainda no rescaldo de uma pandemia que durou dois anos e que afetou consideravelmente a economia nacional e internacional e, por inerência, também o setor da atividade da avaliação imobiliária. Em entrevista, Paulo Barros Trindade, presidente da ASAVAL destaca que para além da questão da sustentabilidade da atividade, muito ligada à necessidade de subida dos honorários para níveis sustentáveis, a ASAVAL entende que devem ser alterados outros procedimentos injustos que penalizam a atividade.

Existem alguns aspetos a rever que decorrem de deficiente interpretação da legislação em vigor, que regula a atividade do perito avaliador de imóveis para o setor financeiro, e identifica apenas uma tipologia de serviço, a avaliação imobiliária.

Qual o impacto que a iniciativa da ASAVAL teve eco junto dos bancos e fundos?

Entendemos que estas iniciativas constituem um processo que não terá resultados imediatos e que não se esgota nos contatos estabelecidos. A questão da sustentabilidade do setor tem sido discutida, praticamente, desde que emergimos da crise financeira em 2014/2015. Conseguimos nesta iniciativa sensibilizar um ou dois bancos para a necessidade de atualizarem de imediato os honorários que praticam, mas sobretudo conseguimos um trabalho importante de preparação da banca nacional, no sentido de entenderem a necessidade de revisão dos honorários e de outras práticas, de uma forma mais profunda, no período normal de renegociação de contratos, que ocorre a seguir ao Verão.

Quais são as principais reivindicações do setor?

Para além da questão da sustentabilidade da atividade, muito ligada à necessidade de subida dos honorários para níveis sustentáveis, a ASAVAL entende que devem ser alterados outros procedimentos injustos que penalizam a atividade. É o caso da aplicação por parte de alguns bancos de penalizações sobre os honorários decorrentes de práticas que não são da responsabilidade dos peritos avaliadores, como por exemplo, a inexistência de documentação dos imóveis, cuja obtenção nunca deverá ser da responsabilidade dos peritos avaliadores. Existem alguns aspetos a rever que decorrem de deficiente interpretação da legislação em vigor – a Lei 153/2015 de 14 de setembro que regula a atividade do perito avaliador de imóveis para o setor financeiro, identifica apenas uma tipologia de serviço: avaliação imobiliária. Os acordos de Basileia vieram introduzir a necessidade de os bancos manterem atualizados o valor dos seus ativos e garantias, pelo que periodicamente têm de sujeitar os imóveis próprios e os imóveis que se encontram hipotecados, funcionando como colateral de crédito hipotecário a novas avaliações. Os bancos apelidam essas novas avaliações de reavaliações, forçando dessa forma honorários distintos das avaliações normais realizadas para crédito hipotecário, não obstante a figura "reavaliação" não estar prevista na Lei 153/2015. É uma prática injusta e penalizadora dos peritos avaliadores, sendo que já se verifica atualmente que alguns (poucos) bancos nacionais eliminaram a terminologia "reavaliação", dando tratamento igualitário a todos os tipos de avaliações imobiliárias que solicitam, independentemente do seu objetivo. Existem ainda questões relacionadas com os níveis de serviço, ou seja, o número de dias contratualizado para realizar uma avaliação – entendemos que esse prazo não deve ser inferior a 5 dias úteis, existindo bancos a praticar prazos inconcebíveis de 48 horas, o que dificulta que seja realizado um trabalho que garanta os níveis mínimos de qualidade que entendemos desejáveis.

Tendo em conta que se trata da sustentabilidade económica das empresas associadas, que outras medidas pode tomar a ASAVAL, como estas reivindicações não sejam satisfeitas?

Trata-se da sustentabilidade económica de sociedades de avaliação, mas também dos peritos avaliadores individuais. Como costumamos dizer, todo o setor enfrenta a mesma realidade. As alterações necessárias para criar sustentabilidade à atividade são obrigatórias, na nossa perspetiva. Julgamos que não interessa nem ao setor, nem ao próprio país, o desaparecimento de uma atividade tão importante como é a atividade imobiliária, que será aquilo que acontecerá se não existirem alterações à atual realidade.

Qual o peso e importância das empresas avaliadoras na atividade económica?

Estimamos que o setor da avaliação imobiliária representa mais do que 35 milhões de euros anuais, com cerca de 2000 peritos avaliadores de imóveis a atuar no mercado, estando cerca de 350 integrados nos quadros das sociedades de avaliação e os restantes a operar em regime de prestação de serviços ou em empresas unipessoais.

De que forma a atual situação está a permitir a prática por parte de empresas que não cumpram os critérios de qualidade exigidos nesta atividade?

Indiretamente, esta questão da sustentabilidade afeta sempre a qualidade potencial do trabalho realizado. Com outras condições de honorários, que garantam sustentabilidade, os peritos avaliadores e as sociedades de avaliação poderão investir mais na formação contínua das suas equipas e na obtenção das acreditações profissionais internacionais, como o REV – Recognised European Valuer e o TRV – TEGOVA Residencial Valuer atribuídos em Portugal pela ASAVAL/TEGOVA, aumentando padrões de qualidade e diferenciando os seus serviços no mercado.

Breve

Porto recebe congresso de Direito Registral

Com o foco nos assuntos mais relevantes do registo imobiliário mundial e na relevância desta atividade na dinâmica do comércio jurídico e dos mercados financeiros hipotecários, a cidade do Porto recebe o XXII Congresso Internacional de Direito Registal IPRA-CINDER. O Centro de Congressos da Alfândega é o palco para uma agenda de trabalhos na qual, ao longo de três dias, de 16 a 18 de maio, serão analisadas questões relacionadas com o registo predial e a globalização, assim como o desenvolvimento sustentável e o papel do registo imobiliário nos desafios do século XXI e as suas consequências económicas e sociais. São esperados mais de 450 participantes de diversas áreas do Direito, oriundos de mais de 30 países.