

O Novo Paradigma da Avaliação Imobiliária perante os Riscos Climáticos e Critérios ESG

1. Introdução: A Transformação do Setor Imobiliário no Contexto Europeu

A avaliação imobiliária atravessa uma transformação fundamental, deixando de ser um mero exercício técnico de determinação de preço para se converter num pilar central da estabilidade financeira e da gestão estratégica de risco nomeadamente para o sector Bancário e Fundos de Investimento Imobiliário.

No atual cenário europeu, a avaliação atua como o mecanismo que traduz as metas de descarbonização da União Europeia (UE), nomeadamente a redução de 55% das emissões até 2030 e a neutralidade climática total até 2050, em métricas tangíveis de valor. Esta evolução responde ao facto de o parque imobiliário ser o maior consumidor de energia (40%) e emissor de gases com efeito de estufa (36%) na União.

Este movimento está ancorado no Pacto Ecológico Europeu e no Regulamento (UE) 2020/852 (Taxonomia da UE), que impõem a reorientação dos fluxos de capitais para investimentos sustentáveis. Para o investidor institucional, a sustentabilidade deixou de ser um conceito ético para se tornar um determinante de solvabilidade. Neste contexto, o perito avaliador posiciona-se como o garante da transparência, fornecendo a “inteligência” necessária para que Fundos de Investimento e Instituições Bancárias operem num mercado onde a conformidade ambiental é indissociável da preservação do valor do ativo.

2. A Importância Estratégica dos Peritos Avaliadores Imobiliários para os Fundos de Investimento e Banca

A independência e o rigor técnico do avaliador são essenciais para sustentar a confiança no mercado interno europeu. Num ecossistema financeiro onde os ativos "verdes" atraem condições de financiamento preferenciais, o papel do avaliador é crítico na mitigação do "ecobranqueamento" (*greenwashing*). Ao aplicar critérios uniformes, o perito protege as instituições de riscos reputacionais e de potenciais correções severas nos seus balanços.

As funções críticas do perito avaliador enquanto “gestor de risco estratégico” incluem:

- Verificação de Conformidade: Validar se o ativo cumpre os critérios técnicos da Taxonomia, evitando a sobrevalorização de imóveis obsoletos;
- Mitigação de Riscos de Capital: Identificar a obsolescência acelerada em ativos de baixo desempenho, antecipando a desvalorização de garantias bancárias;
- Análise de Investimento (CapEx/OpEx): Avaliar como as despesas de capital para melhorias energéticas influenciam o Valor de Mercado e a viabilidade do ativo;
- Transparência e Divulgação: Atuar como a fonte primária de dados para que as instituições financeiras cumpram as obrigações de reporte de indicadores de sustentabilidade.

3. Enquadramento Regulamentar em Portugal: EVS 2025 e Taxonomia da UE

A adoção das Normas Europeias de Avaliação (EVS 2025) em Portugal, através da ASAVAL, marca uma nova era de alinhamento com a legislação comunitária. O "Livro Azul" 2025 não é apenas uma atualização técnica; é uma resposta às mutações profundas lideradas pela UE. A inclusão da Parte X - Legislação da União Europeia e Avaliação de Imóveis, representa a primeira vez que o Direito Comunitário sobre propriedade foi detalhadamente documentado, servindo de referência não apenas para avaliadores, mas também para advogados, académicos e reguladores.

A tabela seguinte ilustra o alinhamento estratégico entre a regulação e as normas:

Eixo do Regulamento (UE) 2020/852 (Taxonomia)	Inovação das EVS 2025 (Livro Azul)
Promoção do Investimento Sustentável (Art. 3º)	EVS 6: Metodologia obrigatória para integrar eficiência energética no Valor de Mercado.
Mitigação e Adaptação Climática	Parte VI (Avaliação e Sustentabilidade): Revisão total na avaliação, para refletir os impactos do Pacto Ecológico nos edifícios.
Transparência e Divulgação (Art. 8º)	EVGN 2: Ferramenta fundamental para combinar Valor de Mercado e o novo "Valor Imobiliário", focado na segurança e sustentabilidade financeira a longo prazo.
Resiliência e Geopolítica	EVGN 1 e EVGN 4: Orientações sobre avaliações em tempo de guerra e reintrodução de uma nota de orientação específica e detalhada para a avaliação de propriedades agrícolas.

4. O Desafio dos Riscos Climáticos e a Eficiência Energética (EVS 6)

A eficiência energética tornou-se um determinante direto do valor. A norma EVS 6 introduz o conceito de "ponto de inflexão" — momentos críticos como a venda, o arrendamento ou renovações importantes — nos quais a legislação da UE impõe a renovação obrigatória do parque imobiliário com pior desempenho (prazos limite para 2030, 2033 e 2035).

Sempre que exista um prazo legal ou ponto de ativação que afete o uso ou a alienação, o perito deve aplicar o Método Residual, distinguindo entre o residual clássico (estático) e o modelo de fluxos de caixa descontados (DCF), mais explícito quanto à calendarização dos custos. A determinação técnica segue estes passos:

- a) Comparação de Classe: Contrastar a classe atual do Certificado Energético (CE) com a exigida por lei para o próximo ponto de ativação;
- b) Valor no Pressuposto Especial: Estimar o Valor de Mercado assumindo o imóvel já renovado para a classe exigida;

c) Dedução dos Custos de Renovação: Quantificar e deduzir os custos técnicos necessários para atingir tal classe;

d) Ajustes de Mercado e Teste de Proporção ou benchmarking: refere-se a um mecanismo de controlo e validação técnica obrigatório para garantir que os valores obtidos através do Método Residual sejam realistas e não apenas o resultado matemático de pressupostos teóricos sensíveis.

5. Implementação de Critérios ESG e a Sustentabilidade na Avaliação

A transparência na divulgação de informações não financeiras é o motor dos novos produtos financeiros "verdes". O avaliador deve interpretar os seis objetivos ambientais da Taxonomia (mitigação, adaptação, recursos hídricos, economia circular, poluição e biodiversidade), sob o princípio fundamental das atividades económicas "não prejudicarem significativamente" (Do No Significant Harm) os objetivos ambientais definidos.

Para as grandes instituições financeiras, os dados fornecidos pelo avaliador são a base para o reporte exigido pelo Artigo 8.º do Regulamento 2020/852, que obriga à divulgação da proporção do volume de negócios e do CapEx/OpEx alinhados com a Taxonomia. Se um imóvel contribui para a eficiência energética, mas utiliza materiais que violam os princípios da economia circular (durabilidade e desconstrução), o avaliador deve refletir esse risco no seu parecer, pois tal ativo poderá perder atratividade no mercado de capitais e ver o seu custo de financiamento agravado.

6. Avaliação para a Banca: O Novo Conceito de "Valor Imobiliário" (CRR)

O Regulamento relativo aos Requisitos de Fundos Próprios (CRR), requisitos prudenciais para as instituições de crédito e empresas de investimento, com entrada em vigor a 1 de janeiro de 2025, introduz uma mudança de paradigma. As autoridades europeias, insatisfeitas com a volatilidade do "Valor de Mercado" (visto como um "valor à vista"), exigem agora o recurso ao "Valor Imobiliário".

Conforme detalhado na EVGN 2, esta é a ferramenta fundamental para os mais de 70.000 avaliadores da TEGOVA. O "Valor Imobiliário" não substitui o Valor de Mercado, mas complementa-o com critérios prudentemente conservadores para assegurar o valor da garantia bancária ao longo do tempo.

Trata-se de uma nova exigência prudencial para a avaliação de garantias bancárias, onde o perito deve determinar um "Valor do Imóvel" (*Property Value*) que garanta a segurança do crédito a longo prazo, e não apenas o seu valor comercial imediato.

7. Desafios Metodológicos e Qualificação Profissional

A avaliação em mercados não transparentes, onde faltam preços de transação fiáveis ou existem desfasamentos temporais, exige que o avaliador recorra à orientação EVIP 1. Nestes casos, os preços pedidos — que refletem as expectativas da oferta — devem ser

analisados cautelosamente para identificar a fase do ciclo de mercado (mercado de compradores vs. vendedores).

Para responder a esta complexidade e ao regresso de normas especializadas (como a EVGN 4 para propriedades agrícolas), novos Requisitos Mínimos de Educação (MER) para os peritos avaliadores foram considerados. O perito avaliador deverá ainda dominar as seguintes temáticas:

- Instalações de energia solar e energias renováveis;
- Transformação ecológica de áreas de estacionamento (carregamento inteligente e espaço obrigatório para bicicletas);
- Hipotecas Ecológicas (Green Mortgages) e obrigações ESG do setor financeiro;
- Edifícios na Economia Circular e legislação sobre proteção de ar, água e solo.

8. Conclusão: O Avaliador como Gestor de Risco e Agente de Mudança

A evolução regulamentar transformou o perito avaliador num agente fundamental para a resiliência do sistema financeiro. A conformidade estrita com as EVS 2025 e o alinhamento com a Taxonomia da UE não são meras formalidades administrativas, mas vantagens competitivas estratégicas para Fundos de Investimento e Instituições Bancárias que pretendem liderar a transição ecológica.

Ao quantificar riscos climáticos e aplicar critérios de avaliação prudentes, o avaliador protege o capital e projeta a viabilidade dos ativos num mundo em rápida transformação. A qualificação REV (Perito Avaliador Europeu Reconhecido, certificação concedida pelo TEGOVA) e a adesão ao "Livro Azul" são, hoje, os selos de garantia para quem opera na vanguarda do investimento imobiliário.

"A avaliação imobiliária já não é um reflexo do passado, mas uma projeção da sustentabilidade futura perante a transformação profunda conduzida pela União Europeia."

Rui Carapeto
Consultor Internacional
ruicarapeto@altair.pt