high value

INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE







GUIA INTERPRETATIVO

EVS 2020

EUROPEAN VALUATION STANDARDS 2020

GUIA INTERPRETATIVO



GLOSSÁRIO

ADENE	Agência para a Energia
ANAI	Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários
AVM	*Automated Valuation Models*
CEJ	Centro de Estudos Judiciários
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMVM	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CNAPU	Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos
EBA	*European Banking Authority*
EBITDA	*Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*
ELPRE	Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios
EMF	*European Mortgage Federation*
EPB	*Energy Performance Certificate*
EPBD	Diretiva Europeia para o Desempenho Energético dos Edifícios
ESG	*Environmental, Social and Governance*
EVGN	*European Valuation Guidance Notes*
EVIP	*European Valuation Information Papers*
EVS	*European Valuation Standards*
FEEI	Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
GES	Grande Edifício de Comércio e Serviços
HABU	*Highest and Best Use*
IFRS	*International Financial Reporting Standards*
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
INCI	Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção e Mediadoras
INE	Instituto Nacional de Estatística
ISO	*International Organization for Standardization*
IVS	*International Valuation Standards*
IVSC	*International Valuation Standards Committee*
MCD	*Mortgage Credit Directive*
MER	*Minimum Educational Requirements*
MMU	Maior e Melhor Utilização
NIP	Número de Identificação Pessoal
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano

NZEB	*Nearly Zero Energy Building*
OECD	*Organization for Economic Co-operation and Development*
PAI	Perito Avaliador de Imóveis
PIB	Produto Interno Bruto
PNEC	Plano Nacional de Energia e Clima
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
REV	*Recognised European Valuer*
RICS	*Royal Institution of Chartered Surveyors*
SACE	Sistemas de Automação e Controlo do Edifício
SCE	Sistema de Certificação Energética dos Edifícios
TEGOVA	*The European Group of Valuers Associations*
TRV	*TEGOVA Residential Valuer*
UE	União Europeia
US IRS	*United States Internal Revenue Service*

ÍNDICE

GLOSSÁRIO 3

INTRODUÇÃO 9

OBJETIVOS 13

DESTINATÁRIOS 13

CUMPRIMENTO DAS NORMAS 13

COMO CONSULTAR O GUIA 14

CAPÍTULO 1. OVERVIEW EVS 2016 VS EVS 2020 17

CAPÍTULO 2. EVS E NOTAS DE ORIENTAÇÃO 23

EVS 1 – VALOR DE MERCADO 23

FINALIDADE 23

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 23

LIGAÇÕES RELEVANTES 23

INTERPRETAÇÃO 24

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 29

DESVIOS À CONFORMIDADE 37

EVS 2 – BASES DE MENSURAÇÃO DE VALOR DISTINTAS DO VALOR DE MERCADO 39

FINALIDADE 39

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 39

LIGAÇÕES RELEVANTES 39

INTERPRETAÇÃO 39

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 44

DESVIOS À CONFORMIDADE 46

EVS 3 - O AVALIADOR QUALIFICADO 47

FINALIDADE 47

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 47

LIGAÇÕES RELEVANTES 47

INTERPRETAÇÃO 47

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 51

DESVIOS À CONFORMIDADE 59

EVS 4 - O PROCESSO DE AVALIAÇÃO 60

FINALIDADE 60

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 60

LIGAÇÕES RELEVANTES 60

INTERPRETAÇÃO 60
NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 66
DESVIOS À CONFORMIDADE 67
EVS 5 – COMUNICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 68
FINALIDADE 68
COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 68
LIGAÇÕES RELEVANTES 68
INTERPRETAÇÃO 68
NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 71
DESVIOS À CONFORMIDADE 72
EVS 6 – AVALIAÇÃO E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA 73
FINALIDADE 73
COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR 73
LIGAÇÕES RELEVANTES 73
INTERPRETAÇÃO 74
NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS 75
DESVIOS À CONFORMIDADE 79
CAPÍTULO 3. ABORDAGENS NA AVALIAÇÃO 81
FICHA TÉCNICA 88



INTRODUÇÃO

O contexto global em que vivemos impõe a criação de procedimentos e regras comuns que estão na base da elaboração de normas internacionais de avaliação (standards internacionais). A existência destas normas internacionais apresenta um conjunto de benefícios tais como a eliminação das barreiras geográficas aliada à facilidade de comunicação, a redução das assimetrias de informação, o aumento do grau de transparência dos documentos e a facilitação da entrada em novos mercados. Da sua aplicação, resultam relatórios de avaliação que constituem uma importante ferramenta de prestação de contas e uma medida de transparência por parte das organizações e setores.

Neste quadro, existem três organizações reconhecidas e aceites universalmente, que assumem a responsabilidade pela produção de diretrizes internacionais (normas e padrões) e que servem de referência na atividade da avaliação do património: TEGOVA - *The European Group of Valuers Associations* (responsável pelas Normas EVS *European Valuation Standards*); RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* (responsável pelo Red Book); IVSC – *International Valuation Standards Committee* (responsável pelas Normas IVS - *International Valuation Standards*). Qualquer um destes organismos tem como preocupação central consolidar os principais fatores de confiança que estão subjacentes aos processos de avaliação de património, como sejam a consistência, objetividade e transparência. Estes fatores consubstanciam os principais atributos dos peritos avaliadores aos quais é exigido um elevado nível de qualificação, conhecimento, experiência e comportamento ético, pelo que as normas internacionais se baseiam em três pilares:

- **Padrões profissionais - centrados na ética e na conduta, sustentados por conhecimento e níveis de competência;**
- **Normas técnicas - centradas em definições comuns e aceites globalmente, sustentadas por uma aplicação consistente em técnicas de abordagem reconhecidas;**
- **Padrões de desempenho ou entrega - centrados no rigor na análise e objetividade da avaliação, relatada de forma clara e documentada.**

No contexto europeu, a adoção das normas internacionais na esfera do Sistema Financeiro é atualmente reforçada pela publicação do EBA/GL/2020/06 com orientações aplicáveis desde 30 de junho de 2021: "*As instituições devem assegurar que o bem utilizado como garantia é avaliado de acordo com as normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis, como, por exemplo, as normas do Conselho Internacional das Normas de Avaliação, as normas de avaliação europeias do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e as normas da Royal Institution of Chartered Surveyors*".

Ao nível nacional, o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, faz referência à importância dos Peritos Avaliadores terem conhecimento da importância das regras internacionais na matéria, como sejam os padrões desenvolvidos pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGOVA), pelo Conselho de Normas Internacionais de Avaliação e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Embora ambos os documentos tenham aplicabilidade específica ao Sistema Financeiro, esta orientação é validamente assumida para os restantes contextos na avaliação imobiliária.

Face ao quadro legal em matéria de Normas Internacionais de Avaliação, a ANAI - Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários, sujeita ao Regime Estatutário do TEGOVA, na condição de Membro Efetivo desde 2019 e no âmbito das suas competências, considera fundamental informar os seus associados sobre aspetos relevantes na adoção das Normas Europeias de Avaliação (EVS), permitindo que o cumprimento dos requisitos possa ser assegurado perante diferentes finalidades e mediante a adoção de diferentes metodologias, práticas e ferramentas.

Neste contexto, e no seguimento de uma estratégia de promoção da qualificação dos peritos avaliadores em Portugal, a ANAI entendeu oportuno e relevante conceber o presente Guia Interpretativo das EVS 2020. Este Guia será atualizado sempre que necessário, de modo a acompanhar as revisões das Normas Europeias de Avaliação (EVS).

EVS – European Valuation Standards

As **Normas Europeias de Avaliação**, ou **European Valuation Standards (EVS)** são publicadas pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliação **(TEGOVA**) desde o início dos anos oitenta do século XX e constituem um importante referencial para a atividade da avaliação de imóveis, a nível internacional. A primeira versão data de 1977 e, desde então, as normas são regularmente revistas com o contributo de todos os membros associados, para dar resposta às necessidades que advêm da evolução do setor, fornecendo padrões europeus harmonizados, orientações e informações técnicas de suporte à atividade de avaliação imobiliária.

A última revisão das normas, da qual resulta a publicação das **EVS 2020**, incorpora um conjunto de princípios orientadores patentes no quadro legislativo e políticas da União Europeia em diversos domínios, com especial destaque para introdução de conceitos emergentes associados à eficiência energética e sustentabilidade, apresentando uma nova abordagem aos Peritos Avaliadores, com vista a melhorar a sua atividade e a compreensão de outras partes interessadas, designadamente os clientes e as autoridades públicas.

Krzysztof Grzesik, Presidente da TEGOVA, e Michael Reinberg, Presidente do Conselho Europeu para a Normalização da Avaliação, afirmaram:

"As EVS 2020 melhoram a prática de avaliação europeia com:

- *Maior clareza sobre o conceito-chave de Valor de Mercado, compensando as falhas que se têm registado em várias versões linguísticas do direito comunitário;*
- *Um Relatório Europeu de Avaliação comum de Imóveis Destinados a Habitação;*
- *Atualização da avaliação da eficiência energética de acordo com a Norma;*
- *Novas Notas de Orientação e Documentos Informativos sobre temas de interesse real para a prática dos avaliadores;*
- *Clarificação do papel dos modelos estatísticos avançados, em conformidade com as novas orientações da Autoridade Bancária Europeia;*
- *Uma abordagem abrangente da Metodologia de Avaliação, incluindo a exposição pormenorizada de conceitos-chave, tais como a ótica do rendimento e o custo de reposição depreciado;*
- *Uma exposição única e marcante da legislação da UE e da Avaliação dos Imóveis que permite aos avaliadores compreenderem o quanto o ambiente regulador imobiliário se baseia no direito da União. Relevante também para as autoridades de supervisão europeias e nacionais, decisores políticos e académicos.*

Comunicado de Imprensa - Bruxelas, 3 de novembro de 2020

O **Guia Interpretativo EVS 2020** visa dar a conhecer as principais alterações e inovações constantes nesta nova edição das Normas Europeias de Avaliação, procurando esclarecer a sua finalidade, abordagem e aplicabilidade ao contexto nacional, bem como elencar um conjunto de recomendações para melhorar a adoção deste normativo.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO DISPENSA A CONSULTA DAS NORMAS EUROPEIAS DE AVALIAÇÃO.



OBJETIVOS

- Enunciar as principais alterações em relação às EVS 2016, realçando o seu impacto nas práticas de avaliação;
- Analisar a inclusão de novos conceitos, interpretando a sua finalidade e âmbito de aplicação, à luz da legislação nacional e europeia;
- Apresentar exemplos da atividade prática dos avaliadores em que as normas e conceitos podem suscitar dúvidas ou interpretações díspares;
- Esclarecer o alcance e consequências do ponto de vista jurídico em determinadas práticas, quer da atividade do avaliador, quer do trabalho de avaliação em si;
- Emitir recomendações aos Peritos Avaliadores com vista a elevar o desempenho da atividade de avaliação em Portugal, tendo por base o cumprimento do quadro legal e normativo em vigor.

DESTINATÁRIOS

O Guia Interpretativo das EVS 2020 destina-se aos profissionais que atuam no setor da Avaliação de Património ou que com ele se relacionam, desde os Peritos Avaliadores, às Autoridades Públicas, Entidades do Sistema Financeiro, Entidades do Sistema Judicial, Entidades do Mundo Académico e os Clientes da atividade da avaliação, entre outros.

CUMPRIMENTO DAS NORMAS

Quando é feita uma declaração de que uma avaliação será ou foi realizada em conformidade com a EVS, está implícito que a avaliação foi elaborada em conformidade com todas as normas emitidas pelo TEGOVA.

As EVS são compostas de requisitos obrigatórios que devem ser seguidos para que se possa afirmar que uma avaliação foi realizada em conformidade com as mesmas. Para o efeito, o Perito Avaliador deverá cumprir as exigências legislativas e regulamentares adequadas à finalidade da avaliação. Porém, esta adequação à legislação nacional poderá originar um desvio à conformidade das normas emitidas pelo EVS, na medida em que os normativos nacionais se sobrepõem às Normas Europeias de Avaliação.

Assim, um **“desvio à conformidade”** é uma circunstância em que exigências legislativas, regulamentares ou outras exigências oficiais específicas diferem de alguns dos requisitos ou parâmetros estabelecidos nas EVS.

Em todos os casos em que se verifiquem tais desvios, devem os mesmos ser identificados nos termos do contrato e, sempre que aplicável, nos Relatórios de Avaliação.

COMO CONSULTAR O GUIA

A consulta ao Guia Interpretativo EVS 2020 não dispensa a leitura e o conhecimento detalhado das EVS 2020 publicadas pelo TEGOVA, na sua versão original em língua inglesa, disponível na página web da ANAI[1].

Esta publicação contém transcrições das EVS 2020 devidamente assinaladas a cor e em itálico, tendo sido adotada a versão com tradução oficial para português disponível e tornada pública no *website* da ASAVAL, membro associado do TEGOVA.

O primeiro capítulo apresenta um *overview* das EVS 2016 e EVS 2020, identificando de forma sintética e num quadro comparativo, as principais alterações introduzidas nesta última edição.

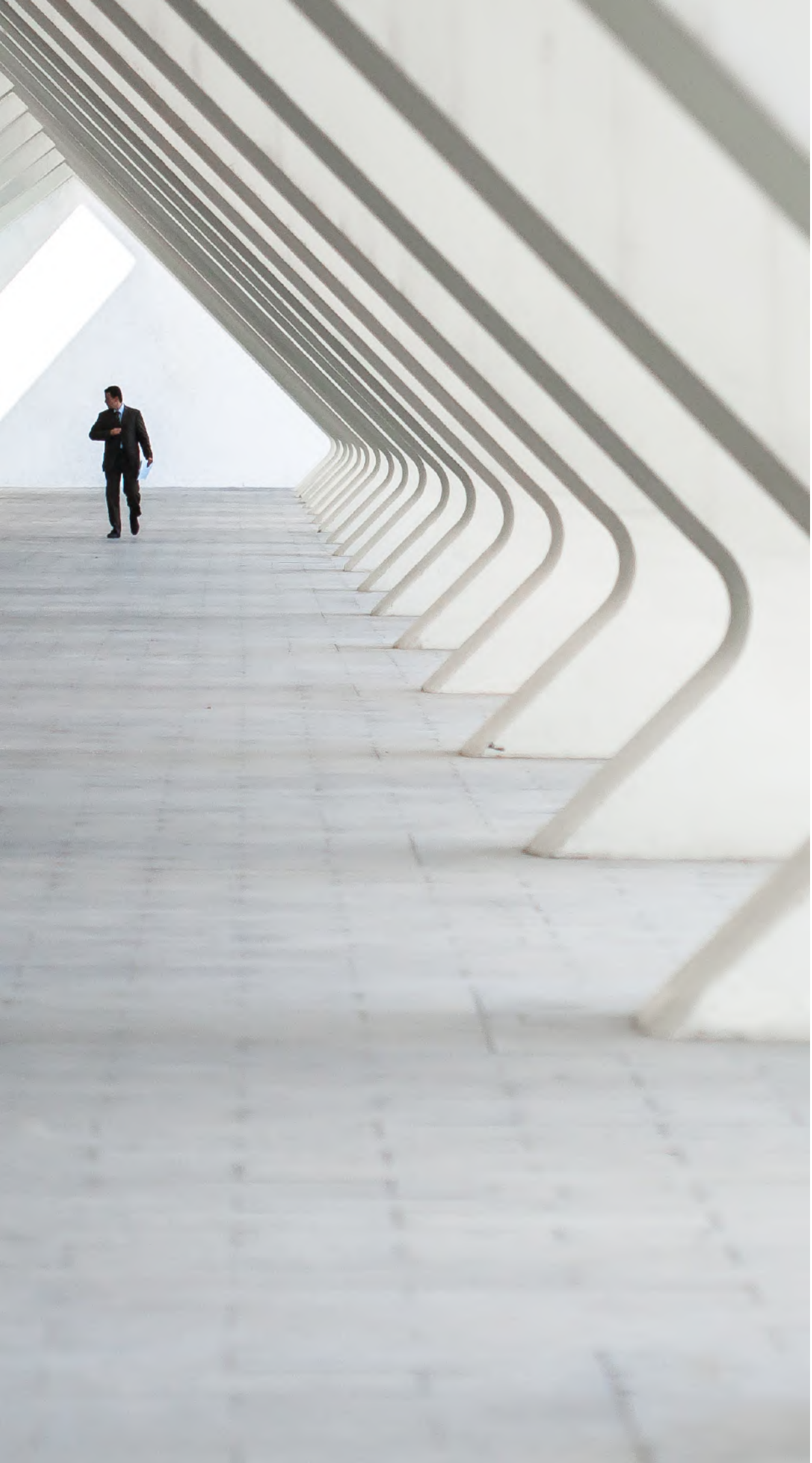
De seguida é apresentada a análise discriminada de cada uma das EVS considerando, para cada uma delas, seis aspetos fundamentais:

1. Finalidade – descreve o objeto da norma, ou a finalidade que a mesma pretende alcançar;
2. Comparação com a edição anterior – sempre que aplicável, são assinaladas as principais alterações que surgem na nova edição, comparativamente com a edição anterior;
3. Ligações relevantes – sempre que aplicável, são identificadas as ligações da norma com os capítulos que lhes estão associados;
4. Interpretação – notas interpretativas, de clarificação ou de esclarecimento dos conteúdos de cada EVS;
5. Notas técnicas adicionais - toda a informação que merece referência e que não está contemplada nas normas, devendo ser considerada de natureza complementar ou a título de sugestão; várias notas com explicações detalhadas de termos ou outro tipo de esclarecimentos úteis, para auxiliar a interpretação;
6. Desvios à conformidade – situações em que não é possível aplicar o disposto na Norma, nas condições descritas no ponto anterior.

O último capítulo é dedicado às Abordagens, Métodos e Modelos de Avaliação, com referência ao Capítulo II das EVS e a sua aplicação ao contexto nacional, face aos normativos legais em vigor.

1 www.anavaliadores.pt





CAPÍTULO 1. OVERVIEW EVS 2016 vs EVS 2020

As EVS 2020 apresentam uma estrutura idêntica à edição anterior, embora com algumas alterações na organização dos capítulos, eliminando conceitos de reduzida relevância para os Peritos Avaliadores e introduzindo novas temáticas que se revestem de enorme atualidade e com elevado potencial de influência na atividade da avaliação, em profundo alinhamento com a legislação e políticas da União Europeia, em matérias como a Eficiência Energética, a Sustentabilidade e Modelos Estatísticos Avançados.



EVS (NORMAS EUROPEIAS DE AVALIAÇÃO)

EVS 2016	EVS 2020
EVS 1 Valor de Mercado	Definição de Valor de Mercado igual à das EVS 2016 e de acordo com o Regulamento de Requisitos de Capital[2]: *"O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida comercialização, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação."* Orientação-definição de Valor de Mercado utilizável de forma universal dentro e fora da União Europeia, esclarecendo a expressão "*in an arm's-length transaction*": *"O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, atuando independentemente um do outro, após a devida comercialização, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação."*
EVS 1 MMU (Maior e Melhor Utilização) O Valor de Mercado é baseado no "montante estimado" e no MMU conforme definido em "Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014 e em "The Dictionary of Real Estate Appraisal, Appraisal Institute".	O "montante estimado" desaparece e a definição de MMU é alargada para abranger o acréscimo de valor expectável pela permissão de utilização. *"O conceito de "maior e melhor utilização" (MMU) é parte integrante do Valor de Mercado e é o uso de um imóvel que é fisicamente possível, razoavelmente provável, legal ou suscetível de o vir a ser, e que resulta no maior valor do imóvel à data da avaliação."*
EVS 2 Bases de Mensuração do Valor Distintas do Valor de Mercado	Sem alterações
EVS 3 O Avaliador Qualificado	Ligeiras alterações Elimina referências desnecessárias à legislação da UE Elimina a certificação ISO
EVS 4 O Processo de Avaliação	A avaliação documental tal como definida e referenciada nas EVS 2016 é eliminada, sendo apenas referenciada na EVIP 7 Modelos Estatísticos Avançados, num excerto do Relatório Final da EBA – Autoridade Bancária Europeia Detalha os Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços
EVS 5 Relato da Avaliação	As EVS 2020 remetem para o relatório completo da avaliação. Todos os outros tipos de relatórios referenciados nas EVS 2016 são removidos É criado um anexo na EVS 5 – O Relatório de Avaliação EVS para Imóveis Residenciais

2 https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/single-rulebook/interactive-single-rulebook/504

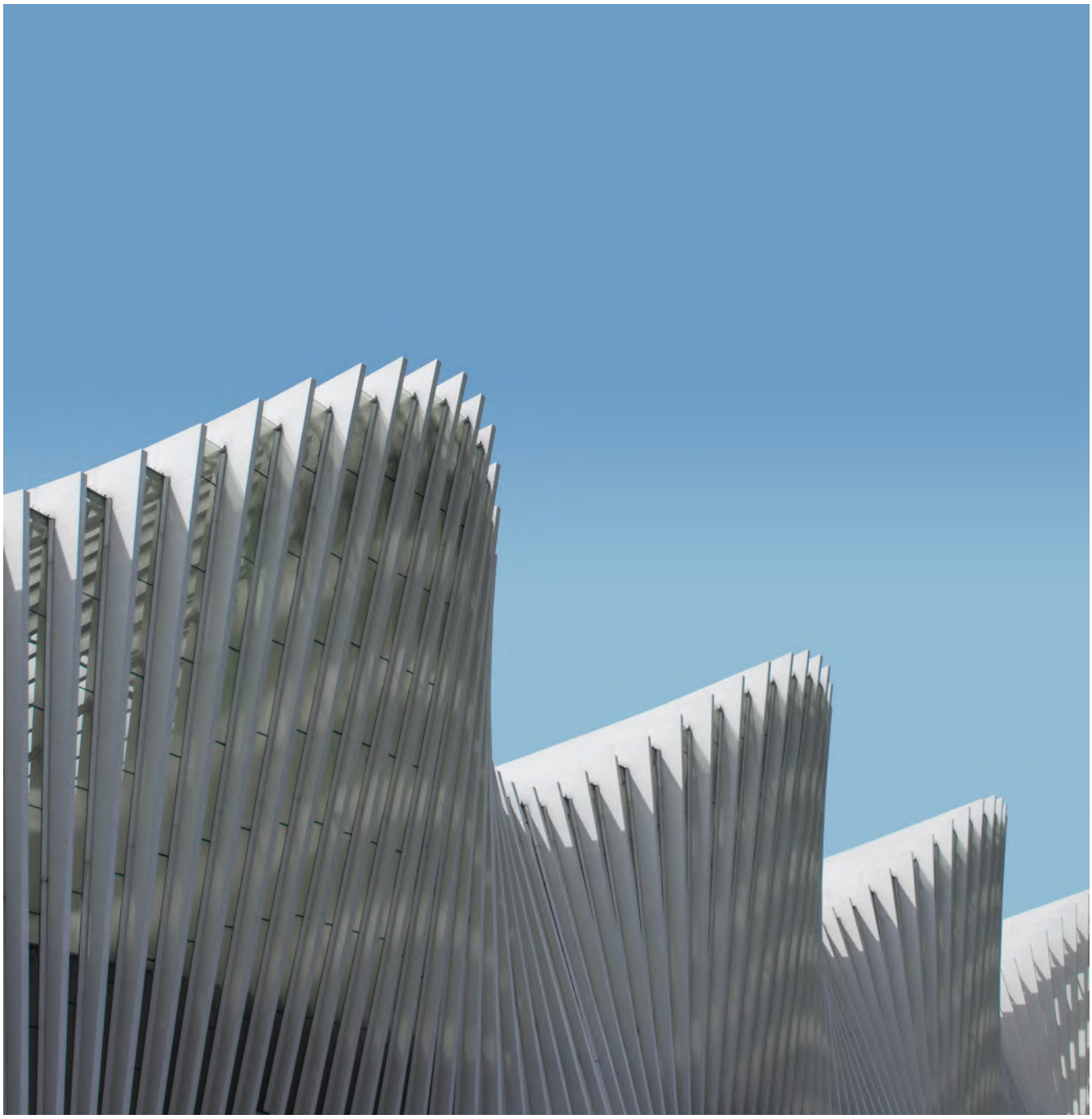
Não existe EVS 6 na edição de 2016 Modelos Automáticos de Avaliação (AVM) foram adotados em 2017	**EVS 6 Avaliação e Eficiência Energética** As EVS 2020 elevaram a avaliação e eficiência energética aos *status* de Norma com a criação da EVS 6 Avaliação e Eficiência Energética

EVGN (NOTAS DE ORIENTAÇÃO EUROPEIAS PARA A AVALIAÇÃO)

EVS 2016	EVS 2020
EVGN 1 Avaliações para fins de Reporte Financeiro	EVGN 1 Avaliação de Carteira – novos conteúdos nas EVS 2020 A EVGN 1 Avaliações para fins de Reporte Financeiro da versão 2016 é removida, sendo algumas partes desta transferidas para a EVGN 2 Justo Valor para Efeitos de Relato Financeiro
EVGN 2 Avaliação para Fins de Concessão de Crédito	Removida: algumas partes são transferidas para a EVS 2 Bases de Mensuração do Valor Distintas do Valor de Mercado
EVGN 3 Avaliação de Bens Imóveis para Fins de Titularização	Removida
EVGN 4 Avaliação do Valor para Tomada de Seguro e Danos	Não diretamente replicada; algumas partes são transferidas para a EVGN 3 Avaliação para Efeitos de Seguro
EVGN 5 Aplicação do Valor do Investimento (Patrimonial) para investidores Individuais	Removida
EVGN 6 Avaliação Transfronteiriça	Removida
EVGN 7 Avaliação de Bens Imóveis no Contexto da Diretiva dos Gestores de Fundos de Investimento Alternativos	Removida
EVGN 8 Avaliação de Bens Imóveis e Eficiência Energética	Removida; não diretamente replicada na EVIP 1 O Impacto da Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios na Avaliação de Bens Imóveis
EVGN 9 Especificações da Federação Europeia de Crédito Hipotecário (EMF - sigla inglesa) e do TEGOVA para Operações relativas a Imóveis não Residenciais	Removida
EVGN 10 Avaliações: Conformidade com as EVS	Removida. A conformidade com as EVS e o processo de avaliação é detalhados na EVS 4 – O Processo de Avaliação
EVGN 11 O Uso de Ferramentas Estatísticas pelo Avaliador (2017)	Algumas partes são incluídas na EVIP 7 Modelos Estatísticos Avançados

EC (CÓDIGOS EUROPEUS)

EVS 2016	EVS 2020
EC 1 Código de Ética e Conduta dos Peritos Avaliadores Europeus	Não diretamente replicado. Algumas partes são incluídas na Parte VI. Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus
EC 2 Código Europeu de Medições	Replicado na Parte V. Mensuração, formação e qualificações
Parte 3 Legislação Europeia e Avaliação de Bens Imóveis	Atualizado e transferido para a Parte VII. Legislação da União Europeia e Avaliação de Bens Imóveis



EVIP (DOCUMENTOS INFORMATIVOS EUROPEUS PARA AVALIAÇÃO)

EVS 2016	EVS 2020
EVIP 1 Sustentabilidade e Avaliação	EVIP 1 O Impacto da Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios na Avaliação de Bens Imóveis – novos conteúdos nas EVS 2020 EVIP 1 Sustentabilidade e Avaliação da versão 2016 atualizado e transferido para a Parte III. Avaliação e Sustentabilidade
EVIP 2 Grau de Incerteza e o Risco de Mercado na Avaliação	EVIP 2 Avaliação e Outras Questões para Efeitos de Tributação Recorrente de Bens Imoveis – conteúdos atualizados EVIP 2 Grau de Incerteza e o Risco de Mercado na Avaliação da versão 2016 foi removido
EVIP 3 Informação sobre Repartição do Valor entre Terrenos e Edifícios	EVIP 3 Participações Múltiplas em Imóveis Residenciais – novos conteúdos nas EVS 2020 EVIP 3 Informação sobre Repartição do Valor entre Terrenos e Edifícios Da versão 2016 não é diretamente replicado, atualizado e transferido para a EVGN 4 Repartição de Valor entre Terrenos e Edifícios
EVIP 4 Avaliação e Outras Questões para Efeitos de Tributação Recorrente de Bens Imóveis	EVIP 4 Bem Imóvel residencial de Interesse Público (bem imóvel protegido por lei) – novos conteúdos nas EVS 2020 EVIP 4 Avaliação e Outras Questões para Efeitos de Tributação Recorrente de Bens Imóveis da versão 2016 não é diretamente replicado, foi atualizado e transferido para a EVIP 2 Avaliação e Outras Questões para Efeitos de Tributação Recorrente de Bens Imóveis
EVIP 5 Metodologia de Avaliação	EVIP 5 Arrendamentos Residenciais e Controlo de Rendas – novos conteúdos nas EVS 2020 EVIP 5 Metodologia de Avaliação da versão 2016 não foi diretamente replicado; conteúdos foram alargados e transferidos para a Parte II. Metodologia de Avaliação
EVIP 6 Modelo Automático de Avaliação	EVIP 6 Avaliações Residenciais e Reafectação da Cobertura Hipotecária – novos conteúdos nas EVS 2020
EVIP 7 Avaliação Europeia de Imóveis e Mercado: Guia do Perito Avaliador	Removido
EVIP 8 Mensuração do Justo Valor ao abrigo do IFRS 13	Não diretamente replicado; algumas partes são transferidas para a EVGN 2 Justo Valor para Efeitos de Relato Financeiro

(*FONTE: adaptado de European Valuer, Issue nº 22, May 2021 – TEGOVA*)



CAPÍTULO 2. EVS E NOTAS DE ORIENTAÇÃO

EVS 1 – VALOR DE MERCADO

FINALIDADE

Estabelece as definições de Valor de Mercado e de Renda de Mercado, âmbito e pressupostos de aplicação.

Face à multiplicidade de definições e bases de valor existentes na atividade, a finalidade desta norma consiste em estabelecer uma base de valor aplicável genericamente à maioria dos trabalhos de avaliação imobiliária, que seja aceite por todas as entidades com interesse na avaliação.

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

» A edição 2020 apresenta uma definição de Valor de Mercado de acordo com o Regulamento de Requisitos de Capital da União Europeia, propondo uma redação utilizável de forma universal dentro e fora da União Europeia:

"O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, atuando independentemente um do outro, após a devida comercialização, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação."

» Nas EVS 2020 o conceito de Hope Value (valor futuro) desaparece e a definição de Maior e Melhor Utilização (MMU) é introduzida para abranger o acréscimo de valor expectável em função da nova melhor utilização legalmente exequível à data da avaliação ou num futuro próximo:

"4.3.4. O conceito de "maior e melhor utilização" (MMU) é parte integrante do Valor de Mercado e é o uso de um imóvel que é fisicamente possível, razoavelmente provável, legal ou suscetível de o vir a ser, e que resulta no maior valor do imóvel à data da avaliação."

LIGAÇÕES RELEVANTES

Dado o seu caráter relevante e transversal, esta norma relaciona-se com todas as outras EVS, assim como com os anexos e Notas de Orientação (EVGN).

INTERPRETAÇÃO

A base de valor – Valor de Mercado

As EVS estabelecem que uma base de valor consiste numa "declaração dos pressupostos fundamentais para a realização de uma avaliação com um objetivo definido". Uma base de valor como declaração de pressupostos deve ser distinguida dos métodos ou técnicas utilizadas para implementar uma base de valor escolhida.

A EVS 1 estabelece inequivocamente que a avaliação tem como objetivo a determinação do valor do imóvel utilizando a base de Valor de Mercado, expondo claramente que, salvo disposição legal em contrário, os peritos avaliadores devem utilizar obrigatoriamente e sem margem para dúvidas a base de valor "valor de mercado":

> *"3.7. Salvo indicação em contrário na legislação aplicável, nos termos contatuais da prestação de serviços ou por solicitação do cliente, os peritos avaliadores devem utilizar o Valor de Mercado (ou, se for caso disso, a Renda de Mercado), como base de mensuração do valor, em lugar das bases de mensuração alternativas descritas na EVS 2."*

O Conceito de Valor de Mercado e Renda de Mercado

A primeira Norma Europeia de Avaliação 2020 – EVS 1, é dedicada ao "Valor de Mercado", cuja definição foi atualizada de forma a dirimir diferentes interpretações decorrentes das traduções linguísticas para os diferentes idiomas da UE.

> *3.1. "O montante estimado pelo qual o imóvel seria transaccionado à data da avaliação entre o comprador e um vendedor interessados, actuando independentemente um dos outro, após a devida comercialização, em que cada uma das partes actua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coacção".*

A definição de "Renda de Mercado", conceito introduzido pela primeira vez na EVS 1 constante da oitava edição das EVS – EVS 2016 e aplicável às avaliações de imóveis em arrendamento, foi igualmente atualizada.

> *3.4. Renda de Mercado: "O montante estimado pelo qual o imóvel seria arrendado à data da avaliação, de acordo com os termos do contrato de arrendamento efectivo ou potencial entre um locador e um locatário interessados, actuando independentemente um do outro, após a devida comercialização, em que cada uma das partes actua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação".*

Conceitos-chave intrínsecos aos conceitos de Valor de Mercado e Renda de Mercado:

VALOR DE MERCADO

EVS 1	Conceitos-chave	Definição	Observações
4.2	O Resultado	*"4.2.1. (..) preço expresso em termos monetários a pagar pelo imóvel numa transação entre partes atuando independentemente uma da outra"*	Esta estimativa exclui especificamente um valor estimado inflacionado ou deflacionado por quaisquer termos ou circunstâncias especiais, tais como financiamento que não sejam típicos, acordos de venda e relocação financeira, considerações especiais ou concessões concedidas por qualquer pessoa associada à venda, ou quaisquer elementos de Valor Especial. *"4.11.3. Custos de transacção e tributação — O Valor de Mercado deve ser o valor estimado de um imóvel e, por isso, exclui os custos adicionais que possam estar associados à venda ou compra, bem como qualquer tributação sobre a transacção. O Valor de Mercado reflectirá o efeito de todos os factores que recaem sobre os participantes no mercado e, portanto, reflectirá essas influências como custos de transacção e tributação que possam existir. Porém, se houver necessidade de serem reconhecidos, devem ser uma quantia adicional ao Valor de Mercado. Estes factores poderão influenciar o valor, mas não fazem parte dele.* *4.11.4. Especificamente, o Valor de Mercado será o valor antes de quaisquer impostos que sejam aplicáveis a qualquer transacção real do imóvel a ser avaliado. Os impostos sobre transacções de imóveis ou o IVA, uma vez que podem afectar algumas ou todas as potenciais partes, farão parte de um enquadramento mais alargado do mercado e, portanto, em conjunto com todos os outros factores, influenciarão o valor, mas as tributações específicas devidas relativas a uma transacção estão para além do seu Valor de Mercado."* O Valor de Mercado e a Renda de Mercado resultantes de uma avaliação em conformidade com as EVS constituem uma estimação de valor independente dos objetivos e motivações da entidade que contrata a avaliação, afastando-se de qualquer influencia que possam sofrer por parte da mesma.
4.3	A propriedade	*"4.3.1. (...) qualquer interesse legal em bens imobiliários, com os seus atributos legais, físicos, económicos e outros, que deverá aqui ser analisado, com todas as suas oportunidades e riscos."*	O conceito de "maior e melhor utilização" (MMU) é parte integrante do Valor de Mercado e consiste na utilização de uma propriedade que é fisicamente possível, razoavelmente provável, legal ou suscetível de o ser, e que resulta no maior valor da propriedade à data da avaliação. Em muitas situações o MMU irá coincidir com a utilização presente do imóvel, devendo também ter-se em atenção ao balanço entre os custos inerentes à mudança para uma utilização que resulte no maior valor da propriedade e ao valor do imóvel assumindo a MMU. Nos casos em que o valor da utilização presente somado aos custos de transformação para a MMU ultrapasse o valor da utilização presente, a MMU será a utilização atual do imóvel.

4.4	A transação	*"4.4.1. (...)É o preço ao qual o mercado espera que transacção seja realizada à data da avaliação e tendo em consideração todos os outros elementos da definição de Valor de Mercado."*	O valor de mercado consiste no valor mais provável de transação ou arrendamento à data da avaliação e em condições normais de mercado, partindo do princípio que as partes estão interessadas na transação ou arrendamento, agem com prudência, independência uma da outra, sem coação, em livre concorrência e estão devidamente informadas e que o tempo de comercialização do imóvel é adequado ao tipo de bem, afastando-se de valores de transação que, por motivos excecionais ou particulares, um ou um pequeno grupo de potenciais compradores ou arrendatários, poderiam estar dispostos a pagar.
4.5	A data da avaliação	*"4.5.1. (...) Trata-se normalmente da data em que se considera que a venda hipotética terá lugar, pelo que, portanto, é geralmente diferente da data em que a avaliação é realmente efetuada."*	A data de estimação do Valor de Mercado ou da Renda de Mercado reporta-se à data em que a venda hipotética se vai realizar. A avaliação irá refletir o estado e as circunstâncias reais do mercado à data em que foram recolhidos dados e informação relevantes para fundamentar as conclusões relativos ao imóvel e ao mercado, ou seja, à data para a qual a avaliação é determinada. A norma EVS 1 estabelece claramente que o Valor de Mercado ou a Renda de Mercado não são estimativas de longo prazo, uma vez que pode haver alterações nas condições de mercado, o que tornaria o valor estimado inapropriado numa outra data. A data de avaliação pode diferir da data, normalmente posterior, em que a avaliação é preparada e considerada com o Relatório de Avaliação a ser então concluído para o cliente. A data de conclusão do Relatório de Avaliação nunca será anterior à data de avaliação, uma vez que estaria então a contemplar circunstâncias que não aconteceram e para as quais ainda podem ser apuradas provas importantes. O relatório deve registar tanto a data de avaliação como a data em que o relatório foi concluído. Relativamente ao prazo de validade do valor reportado, refere-se na EVS 5 que a avaliação é elaborada para uma data específica, podendo o valor de mercado não ser o mesmo no dia seguinte à data em que a venda (ou arrendamento) hipotético teve lugar, especialmente em períodos de maior incerteza e volatilidade. A respeito da validade do relatório de avaliação, ainda de acordo com a EVS 5, esta poderá ser definida em legislação nacional (tal não acontece em Portugal) ou especificada nos termos contratuais, podendo ainda o avaliador indicar um período a partir do qual a avaliação deixará de ser válida.
4.6	As partes - Hipotéticas, interessadas e em livre concorrência	Pressupõe a existência de um comprador hipotético, oriundo de um universo de potenciais compradores	Considera-se um comprador ou um potencial locatário voluntário, independente do vendedor ou senhorio, interessado, motivado pelas condições e expectativas de mercado atuais e que não está disposto a pagar um preço superior ao de mercado. Considera-se um vendedor/senhorio voluntário, independente do comprador ou arrendatário, interessado, motivado pelas condições e expectativas de mercado atuais e que não está disposto a receber um preço inferior ao de mercado. Considera-se um vendedor/senhorio hipotético e não o vendedor/senhorio real, de modo a eliminar toda e qualquer subjetividade intrínseca da relação do avaliador com uma pessoa/entidade real.

4.7	A comercialização	A propriedade seria exposta ao mercado da forma mais apropriada para efetuar a sua alienação ou arrendamento ao melhor preço razoavelmente alcançável de acordo com as definições de Valor de Mercado e Renda de Mercado.	O tempo adequado de exposição no mercado ou de comercialização varia de acordo com o tipo de imóvel e com as características e condições de mercado, devendo garantir-se que o tempo de exposição no mercado é suficiente para permitir que a publicitação do imóvel alcance um número adequado de potenciais compradores ou locatários.
4.8	A consideração do mercado pelas partes	Pressupõe que tanto o comprador (ou locatário) como o vendedor (ou senhorio) hipotéticos estão razoavelmente bem informados sobre a natureza e características da propriedade, os seus usos reais e potenciais e sobre o estado do mercado à data da avaliação.	O pressuposto de que ambas as partes agem com conhecimento de causa tem como base a disponibilização de informação completa sobre a natureza e características da propriedade, os seus usos reais e potenciais, e o estado do mercado à data da avaliação, tendo em consideração a MMU possível para o imóvel em avaliação. Pressupõe-se ainda que as partes agem de forma prudente, sem coação e de modo a salvaguardar os seus próprios interesses, cada qual na perspetiva de alcançar o valor que mais a beneficie.

Tabela 1 – Conceitos-chave associados ao Valor de Mercado e à Renda de Mercado

Avaliações efetuadas com informação limitada ou quando são necessários pressupostos especiais

» Pressupostos

De modo a produzir uma avaliação em conformidade com os standards internacionais, o perito avaliador deve efetuar inspeções e investigações na medida do que considere necessário, no sentido de obter informação acerca do mercado e do imóvel, de acordo com a finalidade da avaliação contratada. Contudo, nos casos em que não seja possível obter determinadas informações acerca do imóvel ou em resultado de uma instrução específica do cliente, pode o avaliador ser forçado a assumir determinados pressupostos a fim de completar a avaliação eficazmente.

Os pressupostos podem dizer respeito a factos, condições ou situações relacionadas com o imóvel em avaliação e que, na impossibilidade de obtenção da totalidade da informação, possuem maior probabilidade de estar corretos. Aos pressupostos assumidos na avaliação, pode o avaliador associar uma recomendação de análise da questão em apreço por parte de um especialista na matéria. Nestes casos, deve o avaliador plasmar claramente no relatório os pressupostos assumidos na avaliação, defendendo-se, deste modo, de uma possível responsabilização nos casos dos pressupostos da avaliação serem considerados incorretos numa análise posterior.

Em concreto,

> *4.9.1. (...) O perito avaliador poderá ter de assumir determinados pressupostos para conseguir realizar a avaliação de forma eficaz, muitas vezes na ausência de informações específicas. Em qualquer dos casos, esses pressupostos deverão ser claramente indicados.*
>
> *4.9.2. Os peritos avaliadores assumem um pressuposto (ou são instruídos para o fazer) sobre uma matéria de facto que desconhecem ou que não podem conhecer ou que não conseguem averiguar razoavelmente.*

Nos casos em que os pressupostos assumidos na avaliação forem posteriormente considerados incorretos ou imprecisos, o avaliador pode ter necessidade de efetuar uma revisão ao trabalho de avaliação, refletindo os novos pressupostos ou factos verificados. Se a revisão do relatório de avaliação for efetuada por um avaliador que não o avaliador que elaborou o primeiro relatório de avaliação, esta deverá ser elaborada em conformidade com o disposto no EVS 4 ponto 7 – Análise da Avaliação.

A EVS 1 identifica no ponto 4.9.4, a título exemplificativo, uma listagem de situações nas quais o avaliador possa ter de assumir pressupostos, em função da ausência ou imprecisão de informação relativa questões como a titularidade, ónus ou direitos relativos ao imóvel, extensão da inspeção realizada, regulamentação e constrangimentos urbanísticos, riscos ambientais, instalações técnicas e equipamentos, entre outros.

» O Valor de Mercado sob pressupostos especiais

Os pressupostos especiais diferem dos pressupostos comuns que o Perito Avaliador tem de assumir para concluir a instrução relativa a processo de avaliação, na medida em que se tratam de factos ou circunstâncias distintas das verificadas à data da avaliação, resultando num Valor de Mercado sob pressupostos especiais. É comum o pressuposto especial surgir por instrução da entidade contratante.

A EVS 1 define pressuposto especial como *um facto ou circunstância diferente dos que são verificáveis na data da avaliação. O resultado será um Valor de Mercado sob esse pressuposto especial.*

O procedimento relativo à adoção de pressupostos especiais encontra-se desenvolvido na EVS 4, aconselhando-se a sua consulta para efeitos da sua aplicação. Esta norma identifica no seu ponto 5.8 alguns exemplos concretos de pressupostos especiais:

> *EVS 4 – 5.8.*
>
> *"• Pressupor que o imóvel está devoluto, quando o mesmo se encontra arrendado;*
>
> *• Avaliar com base no pressuposto de um determinado plano de construção diferente do que está em vigor;*
>
> *• Pressupostos especiais para avaliação de um imóvel danificado pelo fogo;*
>
> *• Pressupostos especiais na avaliação de imóveis detidos para venda."*

Ainda no mesmo ponto da EVS 4, é referido que a análise e aferição dos pressupostos especiais devem ser declarados quer nos Termos Contratuais de prestação do serviço, quer no Relatório de Avaliação, de forma a estabelecer claramente os pressupostos em que se baseia a avaliação e o grau de não conformidade ou desvio com as EVS.

> *EVS 4 – 5.8. "Nessas circunstâncias, é essencial que os termos do contrato da prestação de serviços refiram claramente que o Relatório de Avaliação, bem como qualquer publicação nele baseada, terá de definir de forma clara as instruções relacionadas com a avaliação, o propósito e o contexto da avaliação, até que ponto houve limitações na obtenção de informações, os pressupostos assumidos, a dependência em relação à precisão das fontes de informação utilizadas, a opinião representada pela avaliação e a extensão da não-conformidade com estas Normas."*

Na Norma EVS 1 são ainda referidos como pressupostos especiais o valor de uso alternativo e o valor de venda forçada.

> *4.10.6.1. Valor de uso alternativo: "O valor do imóvel sob um uso diferente do presente."*
>
> *4.10.7.1. Valor de venda forçada: "O montante que possa ser obtido pelo imóvel no caso em que, seja por que razão for, o vendedor está sujeito a restrições que requerem a alienação do imóvel em condições que não estão em conformidade com a definição de Valor de Mercado."*

Para além do exposto anteriormente, em situações excecionais em que pode ser dispensada a inspeção ao imóvel como a avaliação de carteiras de imóveis, existem pressupostos especiais que são apreciados na EVS 4 em 6.2.3., devendo impreterivelmente ser registados no Relatório de Avaliação os motivos da não realização da visita ao imóvel ou da sua realização com limitações e o motivo pelo qual existiram restrições, uma vez que podem existir fatores ou circunstâncias passíveis de afetar o valor do imóvel e que não foram tidos em consideração devido às referidas restrições.

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

O Conceito de Valor de Mercado e Renda de Mercado

» Valor de Mercado

O valor de mercado constitui um conceito central na atividade da avaliação imobiliária, sendo a referência para a maioria das operações imobiliárias, não obstante a possibilidade de serem utilizadas outras bases de valor, nos termos da EVS 2.

O valor de mercado pode incidir sobre a propriedade plena, ou sobre direitos sobre a propriedade, como por exemplo: direito de superfície, direitos de usufruto, arrendamentos, ou arrendamentos com opção de compra.

O valor de mercado exclui outros custos inerentes às transações imobiliárias tais como impostos ou outros custos associados, sendo por definição um valor antes de impostos.

A definição de Valor de Mercado deve ser registada tanto nos termos de contrato de prestação de serviços, bem como no relatório de avaliação.

Uma avaliação elaborada em conformidade com as EVS deverá resultar num relatório por escrito de forma clara e transparente para todos os utilizadores finais da avaliação.

» Renda de Mercado

A definição de Renda de Mercado deve ser registada tanto nos termos de contrato de prestação de serviços, bem como no relatório de avaliação.

Tendo presente a definição de Renda de Mercado, que considera que as partes agem de forma prudente, bem informada e sem estar sob coação, considera-se que o valor de renda de mercado corresponde genericamente às condições contratuais tipicamente adotadas nos contratos de arrendamento, habitacionais e não habitacionais. Caso não se verifiquem as condições referidas, o relatório de avaliação deve mencionar quais as condições contratuais específicas em que se encontra o imóvel em avaliação.

Neste contexto, destacam-se algumas condições contratuais relevantes, de que constituem exemplo, o prazo do contrato, a possibilidade ou não de renovação, a exigência de prestação de garantias, a evidência de solidez financeira da entidade contratante, ou a forma de pagamento.

Renda anual e renda mensal: as normas referem (EVS 1, ponto 3.5) que a renda de mercado deve ser expressa como um valor anual, no entanto, a maioria dos estudos de avaliação realizados em Portugal, apresentam a renda de mercado como um valor mensal, refletindo o que constitui a prática usual do funcionamento de mercado.

Recomenda-se a este propósito que os relatórios mencionem o valor mensal para ser adequado com as necessidades dos clientes, e ser um valor para o qual os agentes de mercado têm maior sensibilidade, mas em simultâneo, apresentar o valor anual de forma a cumprir os normativos internacionais, e poder estar concomitante com as práticas noutros países, nomeadamente europeus.

Prazo e renovação: uma perspetiva de maior estabilidade contratual pode ter influência no valor de renda de mercado, pelo que o valor de renda que constitui a conclusão do relatório de avaliação deve ter em perspetiva estes aspetos. A este respeito, devem ainda ser consideradas possíveis imposições legislativas decorrentes da ELPRE que obriguem a melhorar a classificação energética do imóvel no caso de mudança de inquilino.

Garantias: garantias contratuais tais como a apresentação de fiador ou a verificação da solidez financeira de entidades contratantes, podem ter influência no valor de locação, pelo que o valor de renda de mercado deve considerar níveis de solidez financeira que sejam típicos ou caracterizadores dos agentes que operem no mercado.

Condições de pagamento: considera-se genericamente o pagamento de renda numa base mensal, com a prestação de uma caução a prática usual no mercado de arrendamento em Portugal e para cada um dos diferentes segmentos. Condições especiais como o pagamento adiantado de por exemplo 1 ou 2 anos com a assinatura do contrato, têm óbvia influência no valor de renda.

Mobilado ou não mobilado: considera-se que por defeito, e nada sendo mencionado no relatório de avaliação, que se está na presença de mercado de arrendamento para imóveis não mobilados, ou seja, o que é objeto de avaliação são os bens imóveis.

Fiscalidade: na determinação do valor de renda de mercado, considera-se a contrapartida financeira mensal ou anual antes de impostos.

A Renda de Mercado é obviamente um conceito genérico que não depende das condições específicas contratuais a estabelecer entre as partes. Não obstante, deve ser claramente mencionado no relatório sob que condições contratuais de arrendamento é estimado o valor de renda de mercado.

» Âmbito de aplicação do Conceito de Valor de Mercado e Renda de Mercado

A EVS1 determina que o Valor de Mercado deve ser aplicado a bens imobiliários e direitos de propriedade que, apesar de serem bens de uma classe distinta dos bens para os quais existe uma cotação de mercado disponível e as transações são frequentes (como as ações, por exemplo), é passível (e necessária) a determinação de um valor de mercado para os mesmos.

> *"2.3. De forma claramente distinta da generalidade dos instrumentos financeiros, cada imóvel tem características que lhe são particulares, quer de natureza legal quer física, é transacionado com menos frequência, tem compradores e vendedores com motivações muito diversas, tem custos de transacção mais elevados, demora mais tempo a vender e a adquirir, e é mais difícil de agregar ou desagregar. Estas características fazem da avaliação imobiliária uma arte que tem de ser muito cuidada, realizada por quem tem experiência no mercado específico, pesquisando e utilizando evidências do mercado, com objectividade e uma apreciação cuidada quanto aos pressupostos que é necessário usar e julgar – em suma, exige perícia profissional."*

A perícia profissional aparece descrita no ponto 2.3 da EVS 1 que refere que o perito avaliador deve ter conhecimento e experiência do mercado, efetuar uma análise, pesquisa e basear-se em evidências, avaliar as premissas e pressupostos subjacentes à avaliação de modo objetivo e assertivo.

Ao mencionar que a perícia deve basear-se em evidências, é fundamental que os relatórios de avaliação mencionem as fontes de informação utilizadas. Constituem exemplos comuns da atividade, e que se consideram essenciais para o cumprimento das normas:

- Na aplicação do método comparativo de mercado, baseado em prospeção de mercado obtido em informação publicada *online*, é fundamental que sejam expressos no relatório de avaliação as fontes, por exemplo, os anúncios de publicação de imóveis que estejam disponíveis para venda ou para arrendamento, quer por indicação da mediadora e referência do imóvel, ou por indicação do *site* em que é publicitado;
- De igual forma, deverá ser explicitada a verificação da informação publicada, concretamente pelo conhecimento do imóvel que constitui termo de comparação, quanto às suas características técnicas principais e quanto à sua área;
- No recurso ao método do rendimento, e estando o imóvel com contratos de arrendamento em vigor, é fundamental explicitar os elementos essenciais do contrato, no que se refere à renda mensal ou anual, às suas maturidades, perfil do arrendatário e demais condições contratuais;
- Existindo projeto ou pedido de informação prévia aprovados, explicitar os despachos ou informações que aprovam as respetivas operações urbanísticas;
- Em caso de mau estado de conservação, risco de ruína, solos contaminados, ou existência de amianto nas coberturas ou outros aspetos que possam impactar no valor, mencionar os relatórios técnicos, ensaios ou observações, ou estimativas orçamentais que fundamentam a sua consideração no estudo de avaliação.

Conceitos-chave associados à definição de Valor de Mercado

» **Maior e Melhor Utilização - MMU**

O conceito de MMU é definido nas EVS 2020 do seguinte modo:

> *"4.3.4. O conceito de "maior e melhor utilização" (MMU) é parte integrante do Valor de Mercado e é o uso de um imóvel que é fisicamente possível, razoavelmente provável, legal ou suscetível de o vir a ser, e que resulta no maior valor do imóvel à data da avaliação."*

Na maioria dos casos, os avaliadores poderão rapidamente concluir que a MMU - Maior e Melhor Utilização (HABU-*Highest and Best Use*) corresponde à utilização atualmente existente ou ao projeto de licenciamento submetido para o imóvel. Por vezes, podem identificar uma utilização mais valiosa, mas concluem que os custos de tal mudança de utilização seriam demasiado elevados e, portanto, a MMU continuaria a ser a utilização atual à data da avaliação. O conceito de MMU é assumido na EVS 1 como um princípio para a determinação do Valor de Mercado de um bem imobiliário, devendo este ser avaliado na perspetiva do "maior e melhor uso" possível.

Apesar das evidências empíricas de que na maioria dos casos a utilização atual já constitui a máxima e melhor utilização, porque os agentes económicos atuam normalmente com critérios de racionalidade, tal facto deverá ser demonstrado nos relatórios através da determinação de valor para cenários distintos. O que constitui uma evidência para um perito avaliador, pode não se revestir da mesma clareza para a entidade cliente ou outras entidades com interesse na avaliação.

É ainda importante a avaliação por parte do avaliador dos custos inerentes a uma possível mudança de utilização que, mesmo no caso de existir uma utilização "melhor", podem torná-la inviável economicamente ou aumentar o prazo de recuperação do capital por parte do investidor.

Os custos que decorrem da alteração de uso ou de natureza de exploração económica do bem imóvel, ou as eventuais perdas de receitas por paragem da atividade, e até perda temporária de clientela, devem ser refletidos nas estimativas de valor para análise de vários cenários. O código das expropriações (Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro – Código das Expropriações – artº 30º, nº 4) alarga o âmbito da interpretação, na medida em que consagra como matéria indemnizatória os custos de paragem da atividade, relacionados com os lucros cessantes, correspondentes a um período de tempo adequado ao tipo de atividade em apreciação.

Atualmente regista-se uma grande flexibilidade e variedade na adoção de diversas formas de exploração económica das propriedades, de que se pode citar como exemplos, o *coworking*, *office centres*, ou *coliving*. Perante muitos cenários diversos, o perito avaliador poderia apresentar no relatório de avaliação a ponderação de 8 ou 10 cenários alternativos, para estimar qual o que corresponde à "máxima e melhor utilização". Contudo, considera-se que seria excessivo, e poderia tornar-se confuso para os clientes e outras entidades interessadas na avaliação. Um relatório de avaliação deve ser objetivo e claro, pelo que se aconselha alguma parcimónia e equilíbrio na **adoção dos cenários a estudar, e selecionar criteriosamente**, no máximo, os 3 ou 4 cenários mais plausíveis de constituírem a MMU.

» **Data de avaliação**

> *4.5.1. "(...) Trata-se normalmente da data em que se considera que a venda hipotética terá lugar, pelo que, portanto, é geralmente diferente da data em que a avaliação é realmente efectuada. Uma vez que os mercados e as próprias condições de mercado podem variar, o valor estimado pode ser incorrecto ou inapropriado numa outra data."*
>
> *"4.5.2. Fica assim claro que O Valor de Mercado não é uma estimativa de valor a longo prazo, mas apenas um valor reportado à data da hipotética transacção."*

A correta interpretação da "Data de Avaliação" (ou Data da Avaliação) assume especial relevância no âmbito da aplicação da portabilidade dos relatórios de avaliação (matéria prevista na Lei nº 153/2015, de 14 de setembro) uma vez que, de acordo com as EVS 2020, o valor de avaliação pode ser incorreto ou inadequado noutra altura já que reflete "o estado real do mercado e as circunstâncias na data de avaliação requerida, e não numa data passada ou futura". Contudo, embora determinando que o valor estimado é um valor que se reporta à data especifica da avaliação, a Norma EVS 5 refere a possibilidade de o Perito Avaliador definir um prazo máximo de validade do relatório de avaliação. Deste modo, releva-se a importância do estabelecimento por parte do Perito Avaliador, quer nos Termos de contratação quer no Relatório de Avaliação que, a validade do relatório se extingue imediatamente, já que não se trata de uma "estimativa de longo prazo".

Ainda no que diz respeito à validade da avaliação e data a que se refere a estimativa de valor verifica-se que, apesar da norma referir que o "valor estimado pode ser inapropriado numa outra data", é frequentemente requerido aos peritos avaliadores que formulem opiniões de valor referentes a datas diferentes da data atual, como por exemplo:

Peritagens judiciais: no cumprimento do despacho do Juiz titular do processo, em resposta a quesitos concretos, os peritos são muitas vezes chamados a determinar valores com data de referência muito anterior à data atual. É comum o desenvolvimento de processos judiciais em que é exigida a determinação de valor à data de, por exemplo, há 20 anos.

Constituindo objetivo determinar o valor de mercado, apesar de se inserir num processo judicial, os peritos devem justificar com base nas metodologias e preceitos constantes nas normas internacionais. É fundamental esclarecer no relatório que fontes de informação se recorreu para utilizar por exemplo, o método comparativo, e que limitações estes dados podem implicar.

Os relatórios devem ser redigidos de forma clara e objetiva, com resposta que se limite unicamente à matéria a apurar, não argumentativa, e sem adjetivação.

Bem futuro à data atual: a determinação do valor de um imóvel como totalmente concluído, sendo que os trabalhos de construção ainda não foram iniciados, e o imóvel previsivelmente apenas estará concluído daqui a 2 anos, por exemplo.

Um negócio corrente no mercado imobiliário consiste na permuta de bens atuais por bens futuros, por exemplo, a venda de um terreno que é pago com a entrega de construção concluída no local. Os valores deverão ser calculados com as referências de mercado atuais e, portanto, valores válidos à data atual, no entanto, é pedido para o perito se pronunciar sobre qual o valor de mercado numa data futura.

Recomenda-se que para garantir a credibilidade, nestes casos, que constituem desafios para os peritos avaliadores, se adotem conclusões de valor com base em informação e dados de base do momento presente, independentemente das análises de indicadores económicos que os avaliadores possam estabelecer para um futuro de curto a médio prazo.

» As partes – hipotéticas, interessadas e em livre concorrência

"4.6.9. O Valor de Mercado e a Renda de Mercado são, portanto, independentes dos objetivos do cliente que solicitou a avaliação e não são influenciados pelos mesmos."

A relação entre contratante e entidade contratada deve ter como base a independência. Muitas vezes, como no crédito hipotecário, é aplicado sobre o valor de avaliação um fator de ponderação chamado *Loan-To-Value*, resultando no valor final máximo que a entidade bancária pode financiar a operação. De acordo com o ponto 4.6.9 das EVS os valores estimados não devem ser influenciados pelos objetivos de quem faz a instrução da avaliação, devendo o avaliador alhear-se das expectativas do cliente hipotecário em conseguir um valor de avaliação que lhe garanta o financiamento do imóvel.

» Due Diligence

"4.9.3. O perito avaliador deve efectuar inspecções e investigações, na medida do necessário, de modo a realizar uma avaliação profissional para o fim solicitado. Quando a informação fornecida ou disponível for limitada ou reduzida, o perito avaliador pode ter necessidade de assumir um pressuposto, de modo a conseguir emitir uma opinião sobre o valor a ser reportado em caso de ausência de dados completos ou conhecimento. Os pressupostos podem dizer respeito a factos, condições ou situações que afectam a avaliação que, na ausência de informação completa, são considerados como sendo os mais susceptíveis de estarem correctos. Em questões como, por exemplo, a titularidade ou o amianto, que o perito avaliador poderá não conseguir verificar de forma independente, o pressuposto poderá ser acompanhado de uma recomendação no sentido de o cliente solicitar a verificação desses factos a especialistas devidamente qualificados. Quando se constata posteriormente que os pressupostos usados estavam incorrectos, o perito avaliador poderá ter de rever e corrigir os números relatados e referir a possibilidade de imprecisão do Relatório."

Muito relevante nas transações imobiliárias a "***due diligence***" que deve ser realizada por todas as partes envolvidas no negócio de compra/venda ou arrendamento e ainda mais por parte do avaliador, que deve fazer um trabalho de investigação (fazer as diligências devidas – ver 4.9.3. EVS 2020) acerca do imóvel e do mercado em que este se insere, de modo a conhecer as condições reais daquele mercado específico (características de localização, tipo de uso do imóvel, ciclo económico, dinâmica da oferta vs procura, possíveis usos alternativos, entre outros) e também as determinações urbanísticas que recaem sobre o imóvel em avaliação e que podem ter influência sobre o valor de avaliação (como parâmetros construtivos, constrangimentos urbanísticos, legalidade do imóvel construído, etc.).

Não deve haver qualquer tipo de dúvida por parte do avaliador relativamente a estes aspetos, sendo de seu particular interesse explanar no relatório de avaliação todos os aspetos que consultou e que serviram de base para a estimativa do valor de mercado.

Informação relativa a titularidade e registos, aspetos urbanísticos, projetos aprovados, ónus sobre o imóvel, bem como hipotecas, penhoras ou contratos de arrendamento em vigor) são considerados aspetos relevantes para se considerar que ambas as partes detêm suficiente conhecimento das condições do negócio, questão fundamental para a definição de valor de mercado.

> *"4.8.2. As partes avaliarão o que poderá ser razoavelmente previsível nessa data. Em particular, o hipotético comprador poderá estar mais bem informado para esta avaliação do que algum ou todos os proponentes reais. Para tal é necessário conhecimento não apenas do imóvel, mas também do mercado, e portanto ter dados que permitam estimar o valor do imóvel (incluindo informações de imóveis comparáveis a que possa ter acesso)."*

Importantes as "provas" que "possam estar disponíveis" e que devem, como referido anteriormente, ser claramente plasmadas no relatório de avaliação, apresentando-as como evidências e conferindo transparência ao processo de avaliação. Estas evidências irão defender o valor estimado (e o avaliador) no caso de contestação, o que muitas vezes acontece muito tempo após a elaboração do trabalho de avaliação. Nestas situações a tarefa de reprodução da execução da avaliação numa data futura é dificultada no caso de não terem sido explicitadas no relatório as condições de mercado à data da avaliação, as questões urbanísticas, os pressupostos assumidos, resultando também numa maior dificuldade de defesa e justificação do valor de avaliação.

De modo a suportar e a demonstrar o cumprimento das normas, dos requisitos e pressupostos estabelecidos pela entidade contratante e as exigências legais e regulamentares, o perito avaliador deve assumir que o relatório de avaliação que apresenta como resultado final do seu trabalho tem como objetivo último poder ser consultado por qualquer utilizador final e ser facilmente compreendido por este, entendendo os pressupostos que assumiu, os métodos de estimativa de valor utilizados e quais as evidências que sustentam a avaliação.

Método comparativo – no recurso a esta metodologia e no que se refere à prospeção de mercado, é importante assinalar que as fontes onde se obteve a informação relativa aos imóveis comparáveis devem ser plasmadas nos relatórios. As EVS 2020 (ver capítulo II – Metodologia de Avaliação, ponto 6.2) permitem a utilização de comparáveis em oferta no caso de mercados em que não exista informação suficiente de valores de transação efetivos.

Limitações e erros - a informação disponível nos portais imobiliários e anúncios de venda ou arrendamento na internet incorpora, muitas vezes, limitações e erros relacionados, por exemplo, com divergências de áreas que são anunciadas em vários meios diferentes, ou a confusão de conceitos de área útil e área bruta. Os próprios valores totais anunciados são diferentes de mediadora para mediadora. Os dados recolhidos são na sua grande maioria relativos a valores de oferta, "*asking price*", e não a valores de transação. Deverá ser explicitado no relatório que critérios foram adotados para converter essa informação em valores de mercado.

» Relatório de Avaliação

São frequentemente anexados aos relatórios de avaliação vários documentos sobre a propriedade, designadamente projetos, caderneta predial e certidão da conservatória do registo predial. De acordo com as EVS, os peritos devem seguir o Código Europeu de Medições [3] como base de medições dos parâmetros a utilizar em processos de avaliação.

Contudo, é um facto conhecido no âmbito das atividades relacionadas com o imobiliário, que as áreas e outros elementos técnicos, tais como o tipo de utilização, na prática, são frequentemente díspares em relação ao que consta na caderneta predial e na certidão da conservatória do registo predial, surgindo a dúvida sobre que dados fidedignos fundamentar tecnicamente o estudo de avaliação. Importa referir a este respeito a criação do Número de Identificação do Prédio (NIP), - projeto piloto lançado a partir do 2º semestre de 2022 - cujo princípio consiste em agrupar todas as informações relativas à identidade predial num único documento.

» Avaliações efetuadas com informação limitada ou quando são necessários pressupostos especiais

A assunção de pressupostos especiais na avaliação reveste-se de grande atualidade e importância, pois importa garantir o respeito pelas boas práticas da avaliação imobiliária, tendo em consideração as especificidades destas operações, assim como a necessidade de esclarecer as entidades envolvidas, os reguladores, o poder político e a sociedade em geral. Este problema é mais sensível quando envolve apoios a determinadas instituições, com aplicação de dinheiros públicos. Neste âmbito, deve o avaliador explicitar com rigor que pressupostos ou condições estão a ser assumidos e em que se reveste a sua influência na determinação do valor, designadamente nas seguintes situações:

Venda em carteira, ou seja, a alienação de um portfólio de imóveis, ao invés de imóvel a imóvel, que assume condições especiais de comercialização. O potencial comprador é obrigado a adquirir a totalidade da carteira, o que tem influência no valor, pois vê-se obrigado a adquirir alguns dos imóveis para os quais teria menor interesse. Além disso, usualmente a venda em carteira está associada a um montante elevado, restringindo automaticamente o universo de potenciais compradores.

Constitui, pois, um efeito esperado a alteração do valor da carteira na totalidade, relativamente ao que seria o valor resultante da soma dos valores quando calculados individualmente.

Verifica-se ainda que nas vendas em portfólio, pela quantidade elevada de imóveis e pelas circunstâncias específicas em que foram integrados na carteira (tais como crédito malparado) que a informação disponível é muitas vezes imperfeita: por exemplo, o perito avaliador pode deparar-se com o desconhecimento na íntegra dos contratos de arrendamento em vigor, prazos, rendas ou o perfil dos inquilinos.

Assim, conforme o ponto 2.2. da EVGN 1 Avaliação de Carteiras, para que seja definida e registada a dimensão total da carteira de imóveis, pode ser necessário a aplicação de pressupostos quanto a limites ou factos incertos, que permitam determinar o seu valor.

Venda forçada: trata-se de vendas num curto período de tempo, por exemplo, realizada para ressarcir uma dívida premente ou corresponder a um processo de reestruturação que tem um prazo curto de execução.

3 EVS 2020 Capítulo V Mensuração, Formação e Qualificações

O valor de venda forçada não é uma base de mensuração reconhecida nas EVS, sendo assumido como o valor de mercado, baseado num pressuposto especial. Portanto, quando for pedida esta estimativa, o perito avaliador deverá declarar explicitamente qual o pressuposto especial que está a adotar nos termos do contrato de prestação de serviços e no Relatório de Avaliação.

> *"4.10.7.6. O perito avaliador necessita de saber e declarar o tempo permitido e as restrições relevantes relativamente ao vendedor. Uma vez que o valor refletirá aquelas circunstâncias específicas do pressuposto que é imposto, estas devem ser incluídas nos termos do contrato de prestação de serviços e no Relatório de Avaliação. O resultado não será um Valor de Mercado, já que não é baseado num hipotético vendedor interessado mas sim num vendedor real com restrições."*

Ainda a este respeito, também o ponto 4.9.1 da EVS 1 refere que as premissas assumidas por parte do avaliador (ou que foi instruído a assumir) na execução da avaliação devem ser claramente referidas no relatório de avaliação. É de salientar a referência às premissas assumidas quando se tratam de pressupostos, ou seja, questões que não podem ser verificadas de forma inequívoca (ver 4.9.2).

> *"4.9.3. O perito avaliador deve efetuar inspeções e investigações, na medida do necessário, de modo a realizar uma avaliação profissional para o fim solicitado. Quando a informação fornecida ou disponível for limitada ou reduzida, o perito avaliador pode ter necessidade de assumir um pressuposto, de modo a conseguir emitir uma opinião sobre o valor reportado em caso de ausência de dados completos ou conhecimento. Os pressupostos podem dizer respeito a factos, condições ou situações que afetam a avaliação que, na ausência de informação completa, são considerados como sendo os mais susceptíveis de estarem correctos. Em questões como, por exemplo, a titularidade ou o amianto, que o perito avaliador poderá não conseguir verificar de forma independente, o pressuposto poderá ser acompanhado de uma recomendação no sentido de o cliente solicitar a verificação desses factos a especialistas devidamente qualificados. Quando se constata posteriormente que os pressupostos usados estavam incorrectos, o perito avaliador poderá ter de rever e corrigir os números relatados e referir a possibilidade de imprecisão do Relatório."*

Impossibilidade de inspeção ao interior: trabalhos de avaliação em que a impossibilidade ou inconveniência da visita ao interior dos imóveis constitui indicação expressa por parte da entidade contratante da avaliação. São casos típicos i) a existência de inquilinos, em que o proprietário não pretende causar alarme nas entidades que utilizam o imóvel, ou ii) um negócio que esteja a ser analisado por terceiros, que pretendem nesta fase do processo manter confidencialidade.

Nestes casos o relatório de avaliação deve mencionar esse aspeto e sobre que dados técnicos assenta a determinação de valor: fotografias do interior que foram facultadas, descrição do interior sobre o nível de qualidade e estado de conservação que se assume como fidedigna, ou para imóveis mais correntes, a assunção de que o imóvel se encontra no estado de conservação médio para imóveis com aquelas características, localização e data de construção.

No caso de se comprovar que as premissas assumidas não correspondem à realidade, ou seja, são incorretas, o relatório pode ter de ser revisto, revendo-se também o valor de avaliação, de modo que o novo valor estimado corresponda às reais condições do imóvel à data da avaliação. Esta situação não implica que o primeiro relatório produzido, no caso de terem sido explicadas as premissas sobre as quais se baseia a avaliação, estivesse errado ou tecnicamente incorreto, apenas se baseou em premissas não adequadas ou aspetos legais não apurados (que podem ser ónus, restrições ou obrigações sobre o imóvel, por exemplo) o que conduziu a um valor diferente do valor de mercado para aquele imóvel. Quando a avaliação tem como base uma premissa específica (que pode ser determinada pela

entidade que contrata a avaliação, por exemplo) o valor produzido será o "Valor de Mercado de acordo com essa premissa específica" e não um "Valor de Mercado" propriamente dito, cabendo ao avaliador explicar e deixar bem patente no relatório de avaliação o motivo que o levou a assumi-la.

> *"4.10.1. Diferentemente dos pressupostos que tem de assumir para desenvolver o seu trabalho, o perito avaliador poderá ter de assumir pressupostos especiais ao pressupor, geralmente mediante solicitação, um facto ou circunstância diferente dos verificáveis à data da avaliação. O resultado será um Valor de Mercado baseado nesse pressuposto especial."*

No caso de imóveis hipotecados que vão ser ou podem ser executados pela entidade financeira é comum ser solicitado ao avaliador para além do Valor de Mercado um "Valor de Venda Imediata" ou "Valor em Condições Especiais de Venda" (nomenclaturas vulgarmente utilizadas e que correspondem tecnicamente ao conceito de "valor de venda forçada") que corresponde ao valor que o imóvel poderá ter no caso de uma venda num curto espaço de tempo, ou seja, sem o tempo adequado de publicitação, divulgação e permanência no mercado, resultando normalmente num valor inferior ao Valor de Mercado.

> *"4.10.7.2. Comentário – O valor de venda forçada é um Valor de Mercado baseado num pressuposto especial relacionado com as condições de comercialização."*

Note-se que apesar do que constitui a dinâmica de algumas execuções ou processos de insolvência, o valor de venda forçada não é igual ao valor da divida, não tendo qualquer adesão com o ressarcimento da divida, que só por mera coincidência poderá convergir.

DESVIOS À CONFORMIDADE

» **Valor de Mercado e Renda de Mercado**

Verifica-se a existência de legislação e regulamentação no ordenamento jurídico português que originam desvios à aplicação desta norma. Apresentam-se, de forma esquemática, os casos mais relevantes ou frequentes:

LEGISLAÇÃO ENTIDADE COMPETENTE	CONCEITO DE VALOR DEFINIÇÕES	OBSERVAÇÕES DESVIOS À CONFORMIDADE
Código do Impostos Municipal sobre Imóveis, artºs 38 e seguintes	Valor de mercado / valor patrimonial tributário	Nos termos do artigo 38º do CIMI, o valor patrimonial tributário é composto por uma fórmula polinomial composta por parâmetros com valores tabelados, não permitindo determinar com rigor o valor de mercado
Código das Expropriações, artº 24 e seguintes	Valor de mercado / valor real e corrente do bem	Quando o código remete para a consideração dos valores fiscais ou para o regime de habitação a preços controlados ou de renda condicionada, tem como resultado a distorção do conceito de valor de mercado
INCI - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção e Mediadoras	Prepara-se regulamentação a aplicar pelo INCI com vista a uniformização do conceito de área que é publicitado pelas mediadoras imobiliárias, consagrando o conceito de área útil	O valor de mercado traduzido pelo método comparativo assenta na prospeção de mercado e ajustamentos realizados sobre a amostragem. Frequentemente verifica-se que a amostragem é constituída por dados com valores de áreas diversos. Área bruta, área bruta privativa e área útil são conceitos distintos que se traduzem em desconformidades na aplicação da norma.
INE - Instituto Nacional de Estatística	Valor de Mercado e Renda de Mercado	Os valores publicados pelo INE consistem em valores da mediana, que englobam valores de imóveis novos e de usados. Estudos de avaliação que sejam fundamentados com base em indicadores publicados pelo INE provocam distorção em relação à definição consagrada na norma e, portanto, uma desconformidade, uma vez que a agregação dos dados não permite a análise objetiva do caso concreto.
NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano	Renda de Mercado	O regime de arrendamento urbano estabelece limites para a atualização de renda, no que seria teoricamente a determinação do valor de renda de mercado, com base numa fração do valor patrimonial tributário determinado nos termos do código do IMI, distorcendo o conceito de Renda de Mercado

EVS 2 – BASES DE MENSURAÇÃO DE VALOR DISTINTAS DO VALOR DE MERCADO

FINALIDADE

A EVS 2 define, explica e carateriza as bases de valor distintas do Valor de Mercado, para que o Perito Avaliador compreenda o que as caracteriza e distingue, a sua compatibilidade com as diferentes finalidades de avaliação, bem como os efeitos que estas diferenças implicam a respeito dos métodos de avaliação utilizados e dos resultados obtidos.

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

Sem alterações.

LIGAÇÕES RELEVANTES

EVS 1 – Valor de Mercado

EVGN 2 - Justo Valor para Efeitos de Relato Financeiro

EVS 5 – Relatório da Avaliação

INTERPRETAÇÃO

Base de Valor, segundo as EVS, consiste na declaração dos pressupostos essenciais assumidos para empreender um processo de avaliação. A base de valor assumida numa avaliação vai influenciar o resultado obtido nessa mesma avaliação, tendo como princípio, de acordo com as EVS, que a base de Valor de Mercado deve ser a aplicada na avaliação de bens imobiliários e direitos de propriedade. Contudo, nas situações em que os requisitos de aplicação da EVS 1 não possam ser cumpridos, poderá o avaliador utilizar outras bases de valor, estando ciente dos pressupostos assumidos e da distinção entre Valor de Mercado e a base de valor que está a utilizar. A base de valor utilizada deve ser claramente definida nos termos de contratação, bem como no relatório de avaliação, distinguindo ainda base de valor dos métodos e técnicas utilizados na determinação do valor imobiliário e inscrevendo os métodos e técnicas utilizados no relatório de avaliação.

O avaliador deve estabelecer a finalidade da avaliação antes de usar uma base de valor distinta do valor de mercado, elegendo entre as bases reconhecidas uma compatível com a finalidade da avaliação, de acordo com os princípios de transparência, coerência e consistência. Quando se utilizam bases de valor distintas do valor de mercado, seja por imposição legal, pelas circunstâncias ou por indicação expressa do cliente, não se obterá um valor de mercado já que não serão cumpridos os pressupostos estabelecidos na EVS 1.

"O perito avaliador deve definir o propósito da avaliação que lhe é solicitada antes de usar uma base de mensuração do valor distinta do Valor de Mercado.

Salvo se exigido pela legislação e regulamentação europeia e nacional em qualquer caso específico, o perito avaliador só deve utilizar bases de mensuração do valor reconhecidas que sejam compatíveis com o propósito da avaliação e, ao fazê-lo, honrar os princípios da transparência, coerência e consistência.

Poderá ser necessário utilizar outras bases de mensuração do valor, se tal for exigido pela legislação, pelas circunstâncias ou por solicitação do cliente, nos casos em que os pressupostos do Valor de Mercado não sejam aplicáveis ou não possam ser cumpridos. Nesse caso, o resultado não será um Valor de Mercado."

Definição de Base de Mensuração do Valor

Quando for utilizada uma base de valor distinta do Valor de Mercado, independentemente do motivo, devem ser explicitados no relatório de avaliação os pressupostos assumidos, tendo como referencial a utilização de bases de valor reconhecidas nas EVS 2020 e que sejam compatíveis com a finalidade da avaliação.

3.1 "Uma descrição dos pressupostos fundamentais usados para efeitos de uma avaliação para um propósito definido."

Pode ser ainda utilizada uma base de valor não reconhecida nas EVS 2020, que melhor se adeque ao cumprimento de uma determinada solicitação por parte de um cliente. Nesta circunstância, o perito avaliador deve apresentar quer nos Termos de Contratação, quer no Relatório de Avaliação, uma definição clara e transparente da base de valor adotada, esclarecendo objetivamente os motivos que levaram à sua utilização, assim como a descrição dos pressupostos assumidos, incluindo pressupostos especiais.

"3.2.2. Caso nenhuma das bases das EVS 2020 seja adequada para o cumprimento de qualquer solicitação, deve ser apresentada uma definição clara e transparente da base de mensuração do valor utilizada e o perito avaliador deve explicar o motivo para se não ter utilizado uma base reconhecida. Se da avaliação não resultar um montante equivalente ao de uma avaliação preparada com base no Valor de Mercado, é necessário salientar essa situação. Todos os pressupostos utilizados, incluindo pressupostos especiais, deverão ser descritos no Relatório de Avaliação."

Finalidade da avaliação

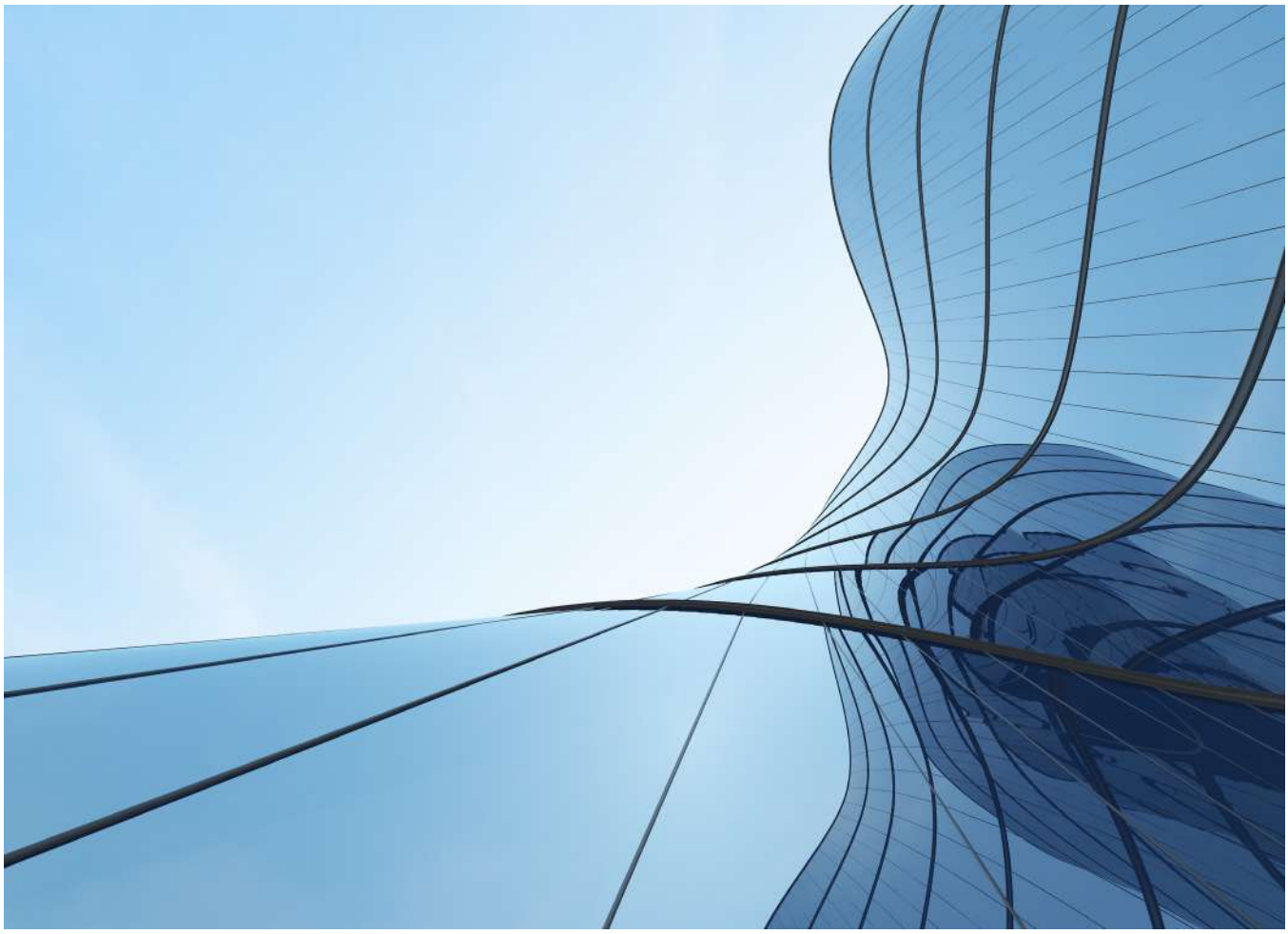
Salienta-se a importância da **definição da finalidade** para a qual a avaliação é realizada, já que dela vão depender as premissas, pressupostos, bases e métodos de avaliação, devendo esta ser estabelecida nos termos de contratação e ser ainda referida no relatório de avaliação, excluindo ainda a utilização da avaliação para fins distintos do estabelecido nos termos de contratação.

FINALIDADE DE AVALIAÇÃO

ESCOLHA DA BASE DE VALOR

ENQUADRAMENTO LEGAL

ABORDAGEM, MÉTODOS E TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO



Bases de valor distintas do Valor de Mercado reconhecidas nas EVS 2020

BASE DE VALOR	FINALIDADE	Definição EVS 2020	Comentários
Justo Valor	Transação efetiva ou potencial de um bem imobiliário	JUSTO VALOR: *"4.1.1. O preço que seria recebido pela venda de um imóvel numa transacção ordenada entre participantes interessados identificados no mercado, conhecedores de todos os factos relevantes, decidindo de acordo com os seus próprios objectivos."* RENDA JUSTA: *"4.1.1. A renda que seria recebida pelo arrendamento de um imóvel numa transacção de arrendamento ordenada entre participantes interessados identificados no mercado, conhecedores de todos os factos relevantes, decidindo de acordo com os seus próprios objectivos."*	Os conceitos de Justo Valor e Renda Justa aplicam-se quando se tratam de transações/locações em que os intervenientes de mercado são identificáveis, o que significa que se trata de uma comercialização distinta da que se refere o conceito de Valor de Mercado, em que o mercado é de maior dimensão e os intervenientes não são conhecidos. Deve ser expresso muito claramente no relatório de avaliação quais os pressupostos e conceitos de Valor ou Renda e quais os motivos que levaram o avaliador a optar por um conceito de valor distinto do Valor de Mercado. Na utilização do conceito de Renda Justa, o perito avaliador deve mencionar os pressupostos adotados em relação aos termos contratuais de arrendamento.
	Fins contabilísticos	JUSTO VALOR: *"4.1.2. O preço que seria recebido pela venda de um activo ou pago para transferir um passivo numa transacção ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração."*	O conceito de Justo Valor é introduzido nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), especificamente na IFRS 13 - *Justo Valor é determinado pela utilização do imóvel que lhe proporciona o maior valor fisicamente possível, legalmente admissível e financeiramente viável, à data da avaliação.* Trata-se de um conceito de valor que é próximo do conceito de valor de mercado, podendo frequentemente conduzir a valores coincidentes. A determinação do Justo Valor para relato financeiro é detalhada na EVGN 2, cuja consulta se recomenda. É de realçar a aplicação do conceito de MMU nos termos definidos na IFRS e não nas EVS.
Valor Especial	Transação de um bem por um comprador especial	VALOR ESPECIAL*: "5.1.1. O Valor Especial é definido como uma opinião de valor que inclui a consideração de características que têm um certo valor para um Comprador Especial."*	*Um Comprador Especial é um indivíduo para quem o imóvel tem um valor mais elevado do que para os outros participantes no mercado.* Tendo uma relação emocional ou de outra natureza com o imóvel, não atua de forma racional.
	Transação de um bem com valor adicional para uma das partes	VALOR SINÉRGICO (*MARRIAGE VALUE*): *"5.3.2. É um valor mais elevado, criado quando o valor total combinado de vários imóveis (ou de vários interesses jurídicos no mesmo imóvel) é superior ao valor da soma das suas partes."*	Situação frequente nas transações entre senhorio e arrendatário, ou em situações em que existe um valor adicional para o comprador, por exemplo, pela obtenção de sinergias com outros imóveis de que é detentor e que valorizam o imóvel em análise.

Valor de Investimento	Investimento Imobiliário	*"6.1.1. Trata-se do valor de um imóvel para um proprietário ou potencial comprador, calculado com base nos seus critérios individuais de investimento. Enquanto cada potencial comprador irá calcular individualmente o valor de investimento do imóvel, para efeitos de estabelecer um preço a oferecer pelo imóvel, o valor assim calculado pode ser igual ao valor de mercado do imóvel, mas também pode ser superior ou inferior ao valor de mercado."*	Base de mensuração habitualmente usada para avaliar o valor de investimento de um bem imóvel para um investidor individual conhecido, considerando o preço máximo a pagar para a sua aquisição, tendo em conta os benefícios que receberá com esse ativo. O perito deve referir no relatório que a avaliação se destina a um cliente específico, não podendo servir de base para terceiros.
Valor do Bem Hipotecário	Hipotecas sobre bens imóveis	*7.1. "O Valor comercial futuro do bem imóvel, determinado com base em critérios de prudência e considerando os aspetos sustentáveis de longo prazo do imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas ao imóvel."*	A definição do Valor do Bem Hipotecário varia de país para país. Em Portugal não existe legislação específica que suporte a adoção desta base de valor. Contudo, verifica-se a aplicação de outros conceitos, tais como o Loan to Value, descrito nas Notas Técnicas Adicionais.
Valor para Capital Seguro	Atividade seguradora	*8.1.1. "O Valor para Capital Seguro é o custo de substituição do material danificado do imóvel por materiais do mesmo tipo e qualidade sem qualquer dedução por depreciação."*	O valor considerado para efeitos de seguro contempla o custo de reposição a novo da construção existente, e desconsidera o valor do terreno, constituindo assim o montante de custo a incorrer em caso de sinistro com destruição total. O relatório deve cumprir os requisitos constantes do Relatório de Avaliação das EVS para Imóveis Residenciais.
Valores para efeitos de tributação local e nacional	Definição de impostos locais ou nacionais	*9. "(...) a base de mensuração do valor a ser adoptada para efeitos de tributação será geralmente definida pela legislação e regulamentação relevantes de âmbito local ou nacional. "*	Em Portugal, aplica-se o disposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - Decreto-Lei n.º 287/2003
Valores de Expropriação e Indemnização	Processos de Expropriações	*10. "Quando os organismos locais ou nacionais adquirem imóveis por expropriação por motivos de interesse público, é usual que os proprietários (e os inquilinos, se houver) recebam indemnizações compensatórias adequadas. Embora a indemnização por perda de propriedade este princípio pode ser alterado pela legislação local e nacional e por precedentes jurídicos."*	Em Portugal, aplica-se o disposto no Código das Expropriações. Lei n.º 168/99

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

Bases de valor distintas do valor de mercado não reconhecidas nas EVS 2020

» **Valor de Liquidação**

Trata-se de uma base de valor considerada nas *International Valuation Standards* - IVS, definida como a estimativa do montante realizado com a venda de um ativo ou grupo de ativos de forma fragmentada, quer numa transação ordenada, quer numa venda forçada com um período de comercialização curto, considerando os custos de colocar o imóvel ou imóveis em condições de venda e ainda os custos de comercialização.

Para análise mais aprofundada, recomenda-se a consulta da Diretiva (UE) 2019/1023 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de junho de 2019.

» **Valor justo de mercado - Fair market value (OECD)**

O valor justo de mercado de acordo com a *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OECD) é utilizada frequentemente para efeitos fiscais internacionais, consiste no valor que um comprador interessado pagaria a um vendedor interessado numa transação em mercado aberto.

» **Fair market value (US IRS)**

A base de valor Valor justo de Mercado, de acordo com o *United States Internal Revenue Service,* consiste no valor pelo qual um imóvel "muda de mãos" entre um comprador e um vendedor interessados no negócio, sendo que nenhum deles se encontra em posição que implique compulsão para a venda ou compra e tendo ambos conhecimento razoável sobre os factos acerca do negócio.

Enquadramento legal das bases de valor

Para além da utilização de bases de valor distintas, pode também aplicar-se legislação específica, tal como acontece nos seguintes casos:

Processos de Expropriação: com legislação específica que procura determinar um valor de justa indemnização para ressarcir os prejuízos resultantes do processo expropriativo, que frequentemente não coincide com o conceito de valor de mercado. (Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro. Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro)

Avaliações para fins Fiscais: aplicação dos códigos específicos, com regras parametrizadas próprias, que conduzem a valores que se distanciam dos valores de mercado. (Código do IMI e regras especiais do Código do IMT que correspondem ao Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro)

Partilhas, quinhões: neste caso, deve ser determinado o valor de mercado, e depois, situação completamente diferente é qual o uso que vai ser dado ao valor de mercado, pois podem existir partes no processo com especial interesse nuns imóveis específicos, processo subsequente que já não constitui incumbência do perito avaliador. Aos peritos avaliadores é frequentemente solicitado que proponham os quinhões, ou seja, que imóveis devem ser adjudicados e a que partes no processo, recomendando-se expressamente que os peritos se abstenham de ter intervenção nesta parte da adjudicação dos imóveis, atendendo às naturais questões de natureza sentimental, ou potencial conflitualidade.

Avaliação de quotas-partes de propriedades: uma parte de uma propriedade pode ter um valor inferior ao valor de mercado da percentagem correspondente, pois o potencial comprador da parte pode não ter o controlo, administração ou fruição correspondentes.

Prémio de controlo: a aquisição de uma pequena parte da propriedade pode significar adquirir o controlo da gestão do imóvel e esse desiderato constituir móbil para o pagamento de um valor superior ao valor de mercado dessa parte.

Aplicação da Base de Valor para Empréstimo Hipotecário

Nas avaliações para fins de empréstimo hipotecário, os aspetos que diferem para uma avaliação de mercado comum estão relacionados com a ponderação dos aspetos sustentáveis no longo prazo. A este propósito tecem-se alguns comentários sobre a natureza e extensão desta ponderação:

Aspetos sustentáveis no longo prazo

Ponderar a sustentabilidade económica e a variação dos valores a longo prazo, consistirá em princípio em proceder a análise de tendências de outros indicadores macroeconómicos, de que poderão constituir exemplo as previsões da variação do PIB, da taxa de juro, da taxa de inflação, do desemprego ou dos rendimentos familiares disponíveis.

Por outro lado, deverá ter em consideração aspetos de natureza mais local, como por exemplo, a previsão da evolução dos planos de ordenamento do território para a localização envolvente do imóvel, as tendências da procura para uma determinada zona ou os planos previstos de concretização de obras estruturantes, que possam ter influência a nível local na tendência de valorização ou depreciação do valor no médio a longo prazo.

Neste âmbito, há que considerar que é um dado adquirido por todas as instituições financeiras, e respetivos reguladores, nacionais ou supranacionais, que o valor de empréstimo hipotecário nunca poderá ser superior ao valor de mercado, porque os aspetos de sustentabilidade do valor terão que ter um certo grau de insensibilidade à variação dos ciclos económicos no longo prazo, e nesse caso, ter cobertura pelos momentos de ciclo mais expansivos e pelos momentos mais recessivos.

Considera-se que, este critério implícito, constitui uma medida prudencial, uma vez que na realidade, e no rigor matemático e estatístico, podem as previsões de longo prazo, mesmo com alternância de ciclos expansivos e recessivos, assumir nos pontos mais baixos do ciclo, valores superiores ao valor de mercado determinado com prospeção e informação de mercado atuais, e portanto, nessa perspetiva seria redutor afirmar que o valor para crédito hipotecário terá que ser inferior ou igual, no entanto, entende-se como critério de prudência na concessão de créditos.

Relatórios de Avaliação – aspetos sustentáveis de longo prazo

Como mencionado anteriormente, a determinação do valor de empréstimo hipotecário, implica ponderar a evolução dos principais indicadores macroeconómicos, bem como, as tendências de planos, procura e infraestruturação locais. Tal ponderação, na prática, nunca é expressa nos relatórios de avaliação bancária, pelo que se assume que nos valores atribuídos nos vários métodos de avaliação está implícita essa ponderação, relacionada com o profundo conhecimento das tendências da economia e do mercado imobiliário, bem como, a experiência do perito avaliador.

Os relatórios de avaliação para instituições bancárias são caracterizados por ter uma reduzida justificação, apelidados de "*brief reports*", e muito pobremente remunerados, inviabilizando a concessão de espaço e de tempo para a justificação dessa ponderação.

DESVIOS À CONFORMIDADE

» **AVM's (Automated Valuation Models)**

Está previsto nas EVS 2020 o conceito de AVM's *(Automated Valuation Models)*, avaliações que são baseadas em programas de computador baseados num algoritmo matemático que analisa informação constante numa ou mais bases de dados, com preços e características dos imóveis, mas que omite a apreciação específica do perito para um imóvel em concreto e a tão indispensável inspeção da propriedade, para constatação das características, estado de conservação e outros elementos relevantes para a formação da opinião de valor.

Assim, um valor determinado por estes métodos estatísticos, não pode nunca ser considerado um valor de mercado de acordo com o definido nas EVS 1, nem um valor de empréstimo hipotecário de acordo com o definido nas EVS 2.

Esta questão coloca-se pela crescente tendência de os bancos, seguindo recomendações mais ou menos explícitas dos reguladores, encaminharem os processos para a aplicação das AVM na "avaliação" de carteiras de imóveis, que têm por finalidade a venda em portfólio ou a concessão de crédito hipotecário, ou para casos de reavaliação de imóveis que já constam em carteira de crédito.

Realça-se que as aparentes vantagens na rapidez do processo e na redução dos custos com honorários de peritos redundam num evidente desvio à conformidade relativamente aos conceitos consagrados nas EVS 1 e EVS2.



EVS 3 - O AVALIADOR QUALIFICADO

FINALIDADE

Esta Norma define os requisitos gerais de competência em matéria de educação, qualificação, formação, conhecimentos técnicos, perícia e experiência que o profissional deve possuir para ser detentor do título de Perito Avaliador Qualificado. Em concreto, identifica e estabelece os requisitos mínimos de formação de forma a garantir que o Perito Avaliador detém as qualificações, a capacidade e experiência necessária para o exercício da atividade de Avaliação Imobiliária.

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

- Os requisitos definidos nesta edição das EVS mantêm-se idênticos aos que constavam nas EVS 2016;
- Foi eliminada a referência às certificações ISO que alguns países europeus adotam para acreditar Peritos Avaliadores;
- Foi atualizada a Definição da UE de Perito Avaliador Qualificado, agora com base na Diretiva de Crédito Hipotecário 2014/17/EU, artigo 19.º, n.º2.

LIGAÇÕES RELEVANTES

Capítulo V. Mensuração, Formação e Qualificações

Capítulo VI. Código de Conduta dos Peritos Avaliadores Europeus das EVS 2020

INTERPRETAÇÃO

Referências legais específicas

São definidos na EVS 3 e no Capítulo V. Mensuração, Formação e Qualificações os requisitos mínimos que o Perito Avaliador deve possuir para o desempenho da atividade de avaliação. Contudo, os seguintes diplomas legais portugueses definem quais os requisitos mínimos que o Avaliador deve ter para o desempenho da atividade de avaliação para um determinado âmbito de avaliação:

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	LEGISLAÇÃO
FISCAL	CIMI (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)
PATRIMÓNIO DO ESTADO	Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto Portaria n.º 96/2015, de 16 de fevereiro
PROCESSO DE EXPROPRIAÇÃO	Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de maio Guia de Boas Práticas para a Perícia Judicial Civil na União Europeia Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho
SISTEMA FINANCEIRO	Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho Regulamento da CMVM n.º 2/2015 - versão consolidada Regulamento europeu n.º 575/2013 Portaria nº 124/2018, de 07 de maio (Seguro de Responsabilidade Civil Profissional)
URBANISMO E HABITAÇÃO	Decreto-Lei n.º 1/2020, de 09 de janeiro
CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL	Lei n.º 41/2013, de 26 de junho
FUNDOS EUROPEUS E ESTRUTURAIS E DE INVESTIMENTO (FEEI)	Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro
CONTABILIDADE (GESTÃO DE ATICOS FIXOS TANGÍVEIS)	NCRF 7 e NCRF 11
PROCESSO DE INSOLVÊNCIA	Decreto-Lei n.º 53/2004, 18 de março

Requisitos Mínimos de Qualificação

A Norma EVS 3 define Perito Avaliador Qualificado como uma pessoa singular, trabalhador independente ou contratado por uma sociedade de avaliação ou outra pessoa jurídica, que é responsável por realizar as avaliações e que comprove ser detentor de pelo menos uma das condições abaixo indicadas:

EVS 3 – 4.1. Definição

- *"Um diploma universitário ou de pós-graduação; ou*
- *Outras habilitações académicas ou certificados profissionais reconhecidos, relevantes para a avaliação imobiliária, que cumpram os Requisitos Educativos Mínimos do TEGoVA e um mínimo de dois anos de experiência profissional em avaliação imobiliária; ou*
- *Vasta experiência profissional relevante."*

Demonstração de Competência

A demonstração de competência deve ser proporcional e apropriada ao tipo e dimensão da avaliação a ser realizada.

"3.1 A avaliação deve ser realizada por um Perito Avaliador Qualificado com as aptidões profissionais, o conhecimento, a competência e independência consistentes com os requisitos das EVS, incluindo o Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus. O trabalho deve cumprir os requisitos de um serviço profissional. O serviço profissional determina que a aptidão, o conhecimento e a competência do perito avaliador devem ser apropriadas para o tipo e dimensão da avaliação, devendo qualquer factor que possa comprometer a apresentação de uma avaliação objectiva ser reportado."

A EVS 3 determina quais são os **requisitos específicos de competência**, sendo de destacar:

— Experiência em relação à área geográfica e tipo de ativo;

— Cédula ou declaração profissional, sempre que aplicável;

— Cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis;

— Cumprimento do Código de Conduta, que inclui obrigações em matéria de competência, imparcialidade e perícia;

— Deter um Seguro de responsabilidade civil.

— Formação contínua.

Competência reforçada

O Perito Avaliador Qualificado detém competência reforçada aquando da realização de exames que permitem a obtenção ou renovação da certificação profissional REV ou TRV.

"4.4. Recognised European Valuer (REV) — O TEGoVA criou o programa "Perito Avaliador Europeu Acreditado" (REV) de modo a permitir que os peritos avaliadores individuais, através das suas associações profissionais, consigam um estatuto reforçado, superior aos Requisitos Educativos Mínimos do TEGoVA, de modo a que os clientes, em particular os estrageiros, sintam confiança nas suas competências de avaliação. O programa REV encontra-se resumido na Parte V e os seus requisitos mais detalhados encontram-se descritos no website do TEGoVA, www.tegova.org

4.5. TEGoVA's Residential Valuer (TRV) — O programa Perito Avaliador Residencial do TEGoVA permite o reconhecimento da qualificação, do conhecimento e da experiência profissional de avaliadores individuais que realizam avaliações residenciais. A obtenção deste reconhecimento pode ajudar a assegurar que "os avaliadores internos e externos que efectuam avaliações de imóveis tenham competência profissional e sejam suficientemente independentes em relação ao processo de negociação e contratação do crédito, a fim de poderem elaborar avaliações imparciais e objectivas" (Directiva 2014/17/UE, artigo 19.º, n.º 2). O programa TRV encontra-se resumido na Parte V e os seus requisitos mais detalhados encontram-se descritos no website do TEGoVA, www.tegova.org*."*

Deveres no exercício da profissão

» **Princípios na gestão de conflitos de Interesse**

1. Identificação: O Perito Avaliador deve prevenir a ocorrência de conflitos de interesses, identificando previamente as situações que podem originar conflitos de interesses, bem como os tipos de conflitos de interesses existentes, de forma a perceber quais as situações/eventos que possam constituir um risco à imparcialidade,
2. Comunicação: Comunicar por escrito todas as situações passíveis de gerar conflitos de interesses ao cliente, ficando a cargo do cliente a decisão de realizar ou não o serviço.
3. Em caso de consentimento informado por parte do cliente, o Perito Avaliador deve acautelar que todas as situações que possam ameaçar a imparcialidade e objetividade do trabalho devem estar devidamente identificadas nos documentos elaborados (termos de contratação e relatório de avaliação).

O ponto 5.2.3 da Norma EVS 3 esclarece, que em determinadas circunstâncias os Peritos Avaliadores podem recusar a prestação do serviço. Este princípio é reforçado no ponto 5.1 da Norma EVS 4, bem como no capítulo VI. relativo ao Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus.

» **Princípio da independência e objetividade**

O Perito Avaliador deve ser competente, mas também independente face ao bem que está a ser avaliado, de forma que possa assegurar a objetividade e imparcialidade da avaliação. A clarificação deste princípio pode ser feita através da definição das competências (4.1 da EVS 3) necessárias dos peritos avaliadores.

» **Responsabilidade do Perito Avaliador**

A responsabilidade destina-se a assegurar o cumprimento dos deveres a que estão vinculados os peritos avaliadores enquanto membros de uma Associação Membro do TEGOVA.

1. A extensão ou limitação da responsabilidade do Perito Avaliador

A extensão ou limitação dessa responsabilidade poderá ser definida por escrito na solicitação e nos termos do contrato de prestação de serviços, bem como na redação do Relatório de Avaliação.

Em termos de limitação de responsabilidade a Norma identifica que *"5.4.4. (...) A menos que seja claro que uma terceira parte necessita de aceder ao relatório (por exemplo, se o imóvel for utilizado como garantia), o seu uso poderá ser limitado ao cliente e a responsabilidade para com terceiros expressamente excluída."*

2. Situações geradoras de responsabilidade

A não concretização dos deveres de competência e diligência, a quebra de contrato ou outras situações que possam ser identificadas como infração do Perito Avaliador e que resultam em determinada perda, determinam que seja acionada a responsabilidade do Perito Avaliador.

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

Requisitos Educativos Mínimos definidos pelas Associações Membro do TEGOVA

A EVS 3 estabelece os Requisitos Mínimos de Educação ou, na terminologia inglesa, "*Minimum Educational Requirements*" – MER, que o Avaliador deve cumprir.

> *"4.6. Requisitos Educativos Mínimos do TEGOVA — No âmbito da sua estratégia educativa para contribuir para o desenvolvimento de normas de competência profissional, o TEGOVA definiu os Requisitos Educativos Mínimos que as suas Associações Membros devem exigir aos seus membros qualificados, aplicáveis a todos os peritos avaliadores desde 1 de janeiro 2003."*

De acordo com o ponto 4.6 da Norma EVS 3 as Associações Membro do TEGOVA são obrigadas a estabelecer os requisitos mínimos de formação dos seus membros de acordo com os MER do TEGOVA, isto é, que os seus membros cumpram pelo menos os padrões mínimos de formação estabelecidos pelo TEGOVA. Cumulativamente, as associações membro devem ter em consideração a Diretiva 2005/36/CE da UE sobre o Reconhecimento das Qualificações Profissionais (transposta para a legislação portuguesa pela Lei n.º 9/2009, de 4 de Março) e estabelecer um programa de estudos de acordo com os critérios da referida diretiva.

O documento EBA/GL/2020/06 "Orientações sobre a Concessão e a Monitorização de Empréstimos" identifica no ponto 7.3 do capítulo 7 - *Avaliação de bens imóveis e móveis* os "Critérios para avaliadores" os requisitos para o exercício da avaliação, reforçando a preocupação das instituições financeiras em assegurar que o Perito Avaliador responsável por executar tarefas de avaliação e reavaliação detém as competências profissionais e técnicas adequadas:

"As instituições devem assegurar-se de que um avaliador que execute as tarefas de avaliação ou reavaliação:

a. *é profissionalmente competente e cumpre todos os requisitos nacionais ou internacionais e normas profissionais aceites aplicáveis ao próprio avaliador ou à realização de um determinado trabalho de avaliação;*
b. *tem as competências técnicas apropriadas e experiência adequada para executar a avaliação;*
c. *tem os conhecimentos necessários, ou seja, conhecimentos sobre o objeto da avaliação, o mercado de imobiliário pertinente e a finalidade da avaliação;*
d. *é independente do processo de decisão do crédito."*

As EVS 3 estabelece os Requisitos Mínimos de Formação, contudo, e como foi anteriormente referido, cabe às Associações Membro do TEGOVA estabelecer os seus próprios critérios de admissão à Associação, ou seja, os seus requisitos mínimos de formação que terão pelo menos que ir de encontro aos MER do TEGOVA.

Requisitos de qualificação por finalidade da avaliação

Por "finalidade de avaliação" entende-se o(s) motivo(s) pelos quais é realizada uma avaliação. Como finalidades comuns incluem-se (entre outras) a constituição de garantia hipotecária sobre bens imóveis (avaliação hipotecária), as demonstrações financeiras, as avaliações fiscais, a avaliação judicial e para suporte de negociações.

Porém, no contexto normativo português os requisitos de qualificação divergem consoante a finalidade da avaliação. Na medida em que os normativos nacionais se sobrepõem às Normas Europeias de Avaliação é necessário ter presente a diversidade, mas também grande assimetria, de diplomas e critérios que definem os requisitos de qualificação dos Peritos Avaliadores.

Os diversos diplomas legais existentes que referem, de forma distinta em função da finalidade da avaliação, os requisitos de qualificação, impõem que para o cumprimento deste requisito se proceda, à identificação de todos os diplomas aplicáveis:

Processos de Expropriação: A Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho foi publicada no âmbito do Código de Expropriações e define os requisitos mínimos de acesso ao exercício de funções no âmbito do processo de expropriação. Em concreto, o referido diploma determina os cursos superiores (licenciaturas e bacharelatos) que habilitam ao exercício das funções de perito avaliador (Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio) no âmbito de processos de expropriação.

Ainda no âmbito das avaliações relativas a processos de expropriação o Centro de Estudos Judiciários ministra um curso de formação de peritos avaliadores, cuja última versão decorreu, de acordo com o site do CEJ[4] em 2010.

Valor Patrimonial Tributário: No que respeita às avaliações imobiliárias para efeitos de valores patrimoniais tributários (Autoridade Tributária), os peritos locais e regionais são nomeados pelo Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do CIMI, devendo a designação dos peritos locais respeitar o previsto no artigo 63.º do CIMI, podendo a Direcção-Geral dos Impostos solicitar, para a designação dos peritos locais, "a colaboração das ordens profissionais e de associações profissionais com atribuições nas áreas técnicas adequadas à realização da avaliação geral"[5].

Sistema Financeiro: No âmbito das avaliações para o sistema financeiro, os MER são definidos pela Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional. De acordo com o disposto no artigo 5.º do referido diploma a "avaliação da qualificação e da experiência profissional competem à CMVM, sendo precedida de parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões". No que respeita às entidades coletivas de avaliação a Lei n.º 153/2015, 14 de setembro define, ainda no seu artigo 5.º, que a avaliação da qualificação e da experiência profissional "incide sobre um número mínimo adequado de membros do órgão de administração, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva e à dimensão do próprio órgão de administração", não estabelecendo contudo índices ou fórmula de cálculo que definam qual o número mínimo de membros do conselho de administração que devem estar obrigatoriamente registados na CMVM.

Código de Conduta e Ética

O cumprimento da norma EVS 3 exige o estabelecimento de um procedimento interno por parte do Perito Avaliador, que garanta a constante observação dos requisitos legais vigentes e outros que sejam aplicáveis no exercício da atividade de avaliação.

Assim, para além das diretivas e regulamentos comunitários, leis, decretos-lei, portarias, despachos de aplicação nacional, resoluções ministeriais ou municipais aplicáveis à atividade de avaliação, o Perito Avaliador, inscrito na Associação Membro do TEGOVA, deve respeitar também o Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus EVS, cap. VI. *European Valuers' Code of Conduct*).

4 http://www.cej.mj.pt/cej/formacao-outros-prof/forma-outros-prof-peritos.php

5 CIMI - https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/124532413/202106011307/73771118/diploma/indice

Este último estabelece os princípios de conduta profissional e ainda o princípio de "*duty of care*" por parte dos Peritos Avaliadores para com os clientes, devendo estes respeitar o compromisso profissional assumido com um cliente aquando da assinatura do contrato de prestação de serviços de avaliação.

No último parágrafo do Código de Conduta e Ética dos Avaliadores Europeus é feita a única referência nas EVS 2020 à assinatura da avaliação por parte de uma empresa de avaliação, estabelecendo que, nesses casos, o Código de Conduta e Ética se aplica quer à empresa quer a qualquer avaliador empregado pela empresa:

> *"Quando for necessário que a avaliação seja assinada em nome de uma empresa de avaliação e não por um perito avaliador individual nomeado, o presente Código aplica-se à empresa e também a qualquer indivíduo empregado pela empresa para realizar o trabalho de avaliação."*[6]

De forma mais genérica, o documento identifica os valores, bem como os comportamentos considerados adequados para exercício da profissão de Perito Avaliador, tendo em vista promover certas condutas profissionais, bem como as consequências que podem advir do não cumprimento do mesmo.

> *"A violação do Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus por um perito avaliador pode dar origem a uma ação disciplinar por parte da associação-membro relevante e à possível perda do estatuto do perito avaliador enquanto Perito Avaliador Europeu Acreditado (REV) ou Perito Avaliador Residencial do TEGOVA (TRV)."*

As particularidades subjacentes ao setor imobiliário colocam desafios acrescidos à atividade do Perito Avaliador no campo da ética, sobretudo por lidar com o paradoxo público vs privado, este último acompanhado de um conjunto de expectativas, às quais o avaliador deve ser imune.

Princípios do Código de Conduta e Ética

Os princípios basilares em que assenta o Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus são: competência técnica; independência e objetividade; idoneidade e equidade; respeito profissional pelos outros e pelas normas; responsabilidade e confiabilidade. Em seguida proceder-se-á a uma análise de cada um dos princípios:

» **Princípio da Competência Técnica**

A EVS 3 refere o conceito de Avaliador Qualificado, defendendo que para além de formação adequada, o avaliador deve ser competente, experiente e objetivo e produzir relatórios de avaliação que vão de encontro aos pressupostos definidos pelas EVS, estabelecendo ainda que os conhecimentos, experiência e competência do avaliador devem ser adequados ao âmbito, escala e complexidade da avaliação, sendo da responsabilidade do avaliador declinar um trabalho de avaliação para o qual não se considere competente ou solicitar opinião a um especialista numa determinada área, instruído pelo cliente para não influenciar a sua análise (ver 5.4.8 da EVS 3). Esta questão é mais premente no caso de âmbitos de avaliação não regulamentados, já que para âmbitos de avaliação em que os requisitos mínimos de formação estão bem estabelecidos esta problemática não será tão relevante.

6 In EVS 2020, VI. Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus.

» Compromisso de Formação Contínua

A Norma EVS 3 destaca também a importância da constante adaptação e atualização dos requisitos mínimos de formação, de modo a adequá-las às evoluções que ocorrem no setor da avaliação imobiliária. A título de exemplo, as EVS 2020 dão grande ênfase à questão da sustentabilidade no setor da construção (ver EVS 6 - Avaliação e Eficiência Energética), considerando o ciclo de vida completo do edifício desde a extração das matérias-primas, transporte das mesmas, construção do edifício, consumo energético na fase de uso do edifício, até à demolição, reciclagem, reutilização e tratamento dos resíduos de construção, área de conhecimento que se constituirá obrigatória, por introdução de legislação relativa à melhoria do desempenho energético de edifícios, como variável a considerar na avaliação num futuro próximo. Daqui se infere a importância da formação contínua e da reciclagem de conhecimentos/formação no sentido do Perito Avaliador estar a par do estado da arte, ou seja, ao corrente de todas as novidades e/ou atualizações relativas à avaliação imobiliária.

É importante referir também as particularidades nacionais, regionais, locais, setoriais e resultantes do âmbito ou finalidade da avaliação, devendo os MER e as formações de atualização de conhecimentos ser adequadas no conteúdo e ao contexto geográfico, particularidades de mercado e de setor e desenvolvimentos ao estado da arte.

» Princípio da independência e objetividade

É de extrema importância que o Perito Avaliador seja visto pela sociedade como uma pessoa íntegra, que age de forma independente, de confiança e que respeita princípios deontológicos da profissão. Neste âmbito a independência do avaliador no processo de avaliação reveste-se de particular importância, garantindo objetividade e imparcialidade.

» Princípio da idoneidade e equidade

Em matéria de apreciação da idoneidade e de avaliação da qualificação e experiência profissionais a Lei n.º 153/2015 refere que "sempre que cheguem ao seu conhecimento quaisquer factos supervenientes ao registo de um perito avaliador de imóveis que possam afetar os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissional da pessoa em causa, a CMVM procede a uma nova avaliação dos requisitos em causa", podendo o Perito Avaliador incorrer num processo de suspensão ou cancelamento do registo na CMVM. A suspensão pode ocorrer por um período máximo de 2 anos, a pedido do perito ou por decisão da CMVM nos termos do art.º 11º da Lei nº 153/2015. Aquando do cancelamento do registo, fica o perito impedido de requerer novo registo no prazo de 2 anos.

» Respeito profissional pelos outros e pelas normas

De acordo com o Código de Conduta das EVS, os Avaliadores devem garantir e demonstrar no exercício contínuo da sua atividade o cumprimento das Normas Europeias de Avaliação, tendo como princípio a reciprocidade da confiança neles depositada por parte dos clientes, Autoridades Reguladoras e Sociedade Civil.

Em conformidade com o disposto no art.º 4 dos Estatutos do TEGOVA, e de forma a dar cumprimento às orientações e recomendações da EBA (EBA/GL/2020/06, de 29/05/2020) relativamente à concessão de crédito hipotecário, os peritos avaliadores e as sociedades de avaliação na qualidade de associados de uma Associação de Avaliadores Membro efetivo TEGOVA ficam sujeitos a avaliar os bens de acordo com as Normas EVS de Associações de Avaliadores (TEGOVA).

» **Princípio da Responsabilidade**

Na legislação portuguesa, a Lei nº 153/2015, a respeito de avaliações para entidades financeiras, refere na alínea b) do ponto c) Elementos de responsabilização do ANEXO (referido no artigo 20.º) - Relatórios de avaliação, que os relatórios de avaliação devem incluir "*Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente Lei*". Importante também a incompatibilidade expressa na alínea g) *"Prestação em acumulação de serviços de consultoria ou de mediação imobiliária, incluindo nos dois anos anteriores, de forma direta ou indireta, à entidade contratante, aos organismos de investimento coletivo ou aos fundos de pensões em causa"*, determinando incompatível a prestação simultânea de serviços de mediação imobiliária e de avaliação imobiliária por motivo de conflito de interesses.

As EVS referem a importância que o seguro de responsabilidade civil possui na atividade profissional de avaliação devido aos elevados valores (quando comparados com o património pessoal ou empresarial do perito) associados aos prejuízos que o perito poderia causar à entidade contratante. Contudo, refere-se que o seguro de responsabilidade civil não está disponível em vários países e que este não é exigido em todos os países em que está disponível.

Em Portugal o seguro de responsabilidade civil é apenas exigido para avaliações para entidades financeiras, à luz da Lei n.º153/2015, de 14 de setembro.

> Lei nº 153/2015 Artigo 26.º - Contraordenações e sanções
>
> 1 – "Constitui contraordenação punível com coima de (euro) 200 a (euro) 300 000:....
>
> *d) A omissão de celebração por escrito do contrato de prestação de serviços de avaliação de imóveis".*

Também no ANEXO – A) – Elementos de Identificação, alínea i) é referido que é obrigatório fazer referência ao "contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação".

Em relação à cobertura do Seguro de responsabilidade civil em situação de litígio judicial, levanta-se também a questão da assinatura conjunta de um mesmo relatório de avaliação por parte de Peritos Avaliadores individuais e sociedades de avaliação, sendo necessário esclarecer qual das apólices será acionada (ou ambas) e como será feita a distribuição das responsabilidades entre o perito e a sociedade.

A este respeito o art.º 2.º - Âmbito, coberturas e capitais seguros da Portaria n.º 124/2018 que define os requisitos e as condições aplicáveis ao seguro de responsabilidade civil dos Peritos Avaliadores a atuar em Portugal estabelece que o contrato de seguro "*cobre a obrigação de indemnizar terceiros por danos decorrentes de ações ou omissões imputáveis ao perito avaliador de imóveis no exercício da sua atividade, nos termos e para os efeitos do disposto na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro*" e ainda o valor mínimo de capital seguro por anuidade. No art.º 4.º define-se o âmbito temporal do seguro que "*cobre a responsabilidade civil do segurado por atos ou omissões geradores de responsabilidade civil ocorridos durante o período de vigência do contrato, abrangendo os pedidos de indemnização apresentados até dois anos após a cessação do mesmo, desde que não cobertos por outro contrato de seguro posterior válido".* Também na Portaria n.º124/2018 não é esclarecida a questão da repartição de responsabilidades referida anteriormente, deixando campo aberto para exclusões de pagamento por parte da entidade seguradora.

Ainda a este respeito, na alínea d) do art.º 17.º Políticas e procedimentos da Lei nº 153/2015 se refere que os peritos devem definir por escrito "*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 na alínea e) *"As regras relativas ao segredo profissional."*

A respeito da assinatura dos relatórios de avaliação, refere-se na alínea b) do ponto A - Elementos de identificação do ANEXO (a que se refere o artigo 20.º) - Relatórios de avaliação da Lei n.º 153/2015 que no relatório de avaliação deve constar *"Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM;"*. Também nas EVS se refere que quando um relatório de avaliação for assinado em nome de uma entidade coletiva, o código de conduta das EVS aplica-se à entidade coletiva e também a todo e qualquer funcionário da entidade coletiva contratado pela mesma para realizar o trabalho de avaliação (VI. European Valuers' Code of Conduct).

Apesar das referências à assinatura de relatórios de avaliação por parte de entidades coletivas tanto nas EVS como no caso particular de Portugal, na Lei nº 153/2015, não é clara a distribuição de responsabilidade por parte dos assinantes dos relatórios, devendo este ponto ser esclarecido por parte das entidades competentes já que esta ambiguidade tem também repercussões no que respeita a autoria, responsabilidade (e possível responsabilização judicial), reporte e idoneidade por parte dos peritos individuais versus peritos entidades coletivas. Muitas vezes um PAI individual é contratado para efetuar uma avaliação, faz a visita ao imóvel, produz o relatório de avaliação e envia-o para a entidade que o contratou, sendo que esta sem ter uma intervenção direta na avaliação (de acordo com a Lei nº 153/2015 já que, entre outros, não visita o imóvel) coloca também a sua assinatura como PAI coletivo, levantando a questão da distribuição de responsabilidade e do cumprimento legal acerca da visita ao imóvel, que deve ser sempre efetuada por perito registado na CMVM.

De modo a garantir a transparência e evitar possíveis conflitos futuros, sugere-se que o Perito Avaliador entregue sempre a versão final do relatório de avaliação em formato PDF ou equivalente assinado digitalmente, defendendo deste modo o Perito Avaliador de possíveis adulterações do relatório produzido. Esta questão é especialmente relevante nas situações de subcontratação de PAI individuais por parte de PAI coletivos.

De acordo com EVS 3 3.2 devem ser estabelecidos os termos de contratação do trabalho de avaliação, definindo o âmbito e o propósito da avaliação e ainda o contexto ou contextos onde irá ser apresentado o relatório antes do início da execução dos trabalhos de avaliação. Esta matéria será abordada com maior profundidade na Norma EVS 4.

» Princípios da Confiabilidade e de Confidencialidade

Outro princípio basilar do código de conduta das EVS consiste no dever de confidencialidade, não devendo os peritos revelar ou tornar pública qualquer informação que lhes tenha sido confiada no âmbito de um trabalho de avaliação, nem o teor ou conclusões do estudo de avaliação.

No que respeita a queixas ou denúncias de má prática profissional o código de conduta de acordo com as EVS estabelece que devem ser adotados procedimentos de gestão das denúncias, devendo ainda as entidades contratantes ser avisadas por escrito acerca das referidas queixas ou denúncias.

Uma palavra importante no Código de Conduta das EVS é a palavra "*deligence*" que estabelece que o avaliador deve, no decurso da sua atividade profissional, efetuar todas as diligências necessárias de modo a conhecer todos os aspetos relativos ao imóvel e ao mercado no qual se insere, envidando esforços de modo a não deixar "nenhuma pedra por levantar" no sentido de obter um conhecimento profundo acerca do imóvel. Na legislação portuguesa, a Lei n.º 153/2015, a respeito de avaliações para entidades financeiras, refere na alínea g) do ANEXO (referido no artigo 20.º) - Relatórios de avaliação, que os relatórios de avaliação devem incluir a **"***Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel*".

Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro

Em contexto nacional, a Lei nº 153/2015 de 14 de setembro, apresenta-se como único diploma que menciona a obrigatoriedade de os Peritos Avaliadores do sistema financeiro definirem políticas e procedimentos internos que regulam a sua atividade, designadamente, em que circunstâncias podem realizar as avaliações, como gerem os conflitos de interesses a que estão sujeitos (inclusive em matérias remuneratórias) e que metodologias de análise utilizam. Em alternativa o diploma mencionado refere que a possibilidade de adesão a um código de conduta e / ou deontológico de uma associação profissional representativa da classe substitui a definição das próprias políticas e procedimentos.

No referido diploma estabelecem-se os princípios pelos quais o Perito Avaliador deve reger a sua conduta profissional e a obrigatoriedade de registo da sua atividade de avaliação para entidades do sistema financeiro no regulador CMVM:

Artigo 3.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro - Registo da atividade

"1 - O registo de peritos avaliadores de imóveis é concedido pela CMVM a pessoas singulares e coletivas que satisfaçam os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissionais e de cobertura da responsabilidade civil profissional.

2 - Apenas podem ser registados peritos avaliadores de imóveis pessoas coletivas que disponham de colaboradores que sejam peritos avaliadores de imóveis registados junto da CMVM, em número mínimo adequado, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva.

3 - A contratação de colaboradores para o exercício da atividade de perito avaliador de imóveis após a concessão do registo a pessoas coletivas é comunicada à CMVM para efeitos do averbamento no registo da pessoa coletiva."

No contexto das avaliações para entidades financeiras em Portugal apenas podem efetuar avaliações os peritos que possuam registo válido na CMVM, sendo este atribuído a pessoas singulares ou coletivas "que satisfaçam os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissionais e de cobertura da responsabilidade civil profissional" – Lei nº 153/2015, de 14 setembro. Os Peritos Avaliadores coletivos devem comunicar à CMVM "para efeitos de averbamento no registo da pessoa coletiva" a contratação de PAI singulares para prestar serviços de avaliação imobiliária, estando estes igualmente sujeitos ao cumprimento das políticas e procedimentos ou do código de conduta ou deontológico, sendo o seu cumprimento assegurado pela entidade contratante:

Artigo 17.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro - Políticas e procedimentos

"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."

Registo duradouro do Relatório de Avaliação

O ponto 5.3.3.1 da EVS 3 faz referência à manutenção por parte do credor hipotecário de um registo duradouro do relatório de avaliação, de acordo o artigo 19(2) da Diretiva do Empréstimo Hipotecário 2014/17/UE (MCD). Deve ser preocupação do avaliador registar no relatório toda a informação relevante no caso de ser necessário rever o relatório numa data posterior de modo a proteger o avaliador no caso de uma contestação futura do valor de avaliação ou se for auditado por entidade competente (como associação profissional, supervisor ou organismo internacional certificador), especificando todas os pressupostos assumidos, documentos consultados e os que não foi possível consultar, limitações na execução do relatório e todo o tipo de informações ou dados obtidos para executar o relatório de avaliação (ver a este respeito EVS 3 – 5.4.7). A EVS 4 - *O processo de avaliação* refere a este respeito:

> *"Os termos do contrato de prestação de serviços e a base de mensuração do valor em que assentará a avaliação terão de ser reduzidos a escrito e acordados antes de a avaliação ser reportada.*
>
> *A avaliação deve assentar numa investigação cuidada e ser preparada e apresentada por escrito, com nível profissional. O trabalho realizado deve ser suficiente para fundamentar a emissão de uma opinião de valor.*
>
> *Os dados a conservar após a entrega da avaliação devem ser suficientes para permitir verificar que a análise e a avaliação pelo método ou métodos usados, face ao tipo e à dimensão da avaliação, foram suficientes e adequados para concluir quanto ao valor reportado."*

No código de conduta das EVS são abordadas as questões de transparência e de possíveis conflitos de interesses, devendo o avaliador informar a entidade contratante por escrito de qualquer situação passível de constituir conflito de interesses e, inclusive, declinar o trabalho nas situações em que tal seja necessário. O avaliador deve ainda declarar não ter qualquer tipo de interesse direto ou indireto, atual ou futuro sobre o imóvel ou imóveis em avaliação, nem possuir qualquer relação de proximidade com as partes envolvidas no negócio. Relativamente às avaliações para entidades financeiras, o avaliador deve agir de modo totalmente independente. Em Portugal, a Lei n.º 153/2015 estabelece no seu artigo 19.º - *Incompatibilidades* que *"Não podem prestar serviços às entidades referidas na alínea b) do artigo 2.º os peritos avaliadores de imóveis que se encontrem numa situação suscetível de afetar a sua imparcialidade de análise, nomeadamente, em resultado de interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou de qualquer relação, comercial ou pessoal, com as entidades envolvidas (...)".*

A questão da independência do avaliador é transversal aos códigos de conduta, sendo de especial relevância a independência entre valor dos honorários a pagar ao avaliador e o valor do imóvel avaliado. Ainda relativamente ao valor dos honorários, estes devem ser ajustados ao custo real associado à atividade de avaliação (seguro de responsabilidade civil, cotas de associações profissionais, comissão de supervisão da CMVM, para além dos outros custos inerentes à atividade) e à responsabilidade civil e criminal assumida, devendo o avaliador rejeitar propostas de trabalho cujos honorários estejam aquém do valor mínimo considerado aceitável para a execução do mesmo.

Requisitos da Norma

(não dispensa a consulta do texto original e outros disposições neste documento).

APLICAÇÃO DA EVS 3		
REQUISITOS GERAIS	REQUISITOS ESPECÍFICOS	
	EVS 3	Legislação e Regulamentos Nacionais
Requisitos Mínimos de Formação (MER)	Um diploma de grau superior, diploma de pós-graduação; ou Outra certificação acadêmica ou profissional reconhecida relevante para avaliações de ativos imobiliários e que atenda aos Requisitos Mínimos de Formação (MER) do TEGOVA e deter, pelo menos, dois anos de experiência profissional em avaliação imobiliária; ou Experiência profissional relevante de longo prazo.	Definidos pelas Associações Membros do TEGOVA
Competência Reforçada	Requisito para manutenção da Certificação REV	Processo de Certificação da responsabilidade das Associações Membro do TEGOVA acreditadas como Associações Especializadas (AMA)
	Requisito para manutenção da Certificação TRV	
Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus	Princípio da Competência	Código de Conduta de Associação membro do TEGOVA
	Princípio da independência e objetividade	
	Princípio da idoneidade e equidade	
	Princípio da Responsabilidade	
	Princípio da Confiabilidade e de Confidencialidade	

DESVIOS À CONFORMIDADE

» Regimes jurídicos em Portugal diversos (em função do âmbito da avaliação) e não uniformes;

» A Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro é o único diploma que faz menção à importância da adoção de regras de ética e deontológicas; todos os outros diplomas e portanto, finalidades de avaliação não relacionam os MER e a necessidade de adoção de políticas e procedimentos ou Código de Conduta e Ética. A EVS 3 define Perito Avaliador Qualificado como "uma pessoa singular, trabalhador independente ou contratado por uma sociedade de avaliação ou outra pessoa jurídica, que é responsável por fazer avaliações ", atribuindo a responsabilidade de avaliação ao Perito Avaliador, enquanto de acordo com o diploma acima mencionado a responsabilidade pode ser repartida entre perito avaliador singular e perito avaliador coletivo;

» EBA/GL/2020/06 reforça e introduz um conjunto de regras e incompatibilidades em matéria de ética e deontologia que devem estar salvaguardados no código de conduta que assegura o exercício da atividade do PAI, nomeadamente no que respeita aos critérios de rotação e à definição do número de avaliações individuais consecutivas do mesmo imóvel que podem ser realizadas pelo mesmo avaliador.

EVS 4 - O PROCESSO DE AVALIAÇÃO

FINALIDADE

A avaliação de um imóvel é um processo com início no pedido de avaliação do cliente e fim na entrega do relatório de avaliação. Esta norma estabelece todas as fases que o perito avaliador o deve percorrer até à correta elaboração do relatório de avaliação.

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

— A avaliação documental definida e referenciada nas EVS 2016 é eliminada; é apenas referida na EVIP 7 Modelos Estatísticos Avançados, num excerto do Relatório Final da EBA – Autoridade Bancária Europeia;

— Estabelece em detalhe os Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços.

LIGAÇÕES RELEVANTES

EVS 1 - 3. Norma Europeia de Avaliação 1 - Definição de Valor de Mercado

EVS 1 - 4.9. Pressupostos

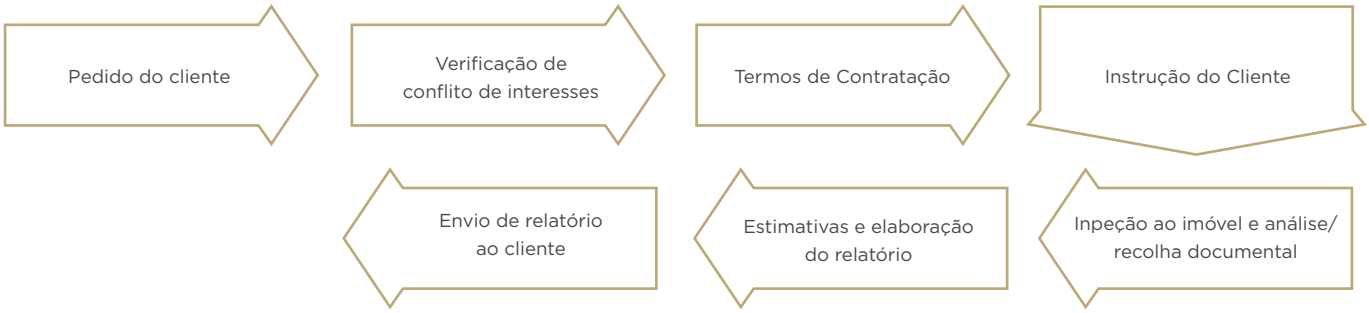
EVS 1 - 4.10. Pressupostos especiais, incluindo valor de uso alternativo e valor de venda forçada

EVS 2 - 3. Base de mensuração do valor

EVS 3 - 5.2. Conflitos de interesses

INTERPRETAÇÃO

Apresenta-se em seguida um fluxograma das fases a seguir na produção de uma avaliação:



Requisitos dos processos contratuais

O Perito Avaliador ou a Sociedade de Avaliação deve dispor de um procedimento para análise e elaboração de contratos com os clientes. Os requisitos devem estar adequadamente definidos, documentados e compreendidos.

A inexistência de contrato com os termos de compromisso constitui uma não conformidade com as EVS e com o Código de Conduta dos Avaliadores Europeus do TEGOVA.

» **Termos do contrato de prestação de serviços**

"3.1. Os termos do contrato de prestação de serviços consistem nos termos específicos do contrato entre o perito avaliador ou a empresa de avaliação e o cliente. Estes termos são apresentados ao cliente ou potencial cliente, depois de ser recebida uma solicitação verbal ou escrita para prestação de um serviço de avaliação. Os termos contratuais específicos são preparados de acordo com cada solicitação, reflectindo de forma clara e precisa a natureza e o propósito da avaliação e a extensão da investigação que é necessário realizar para, subsequentemente, fundamentar a emissão da opinião de valor.

3.2 Os detalhes do contrato de prestação de serviços devem ser acordados por escrito antes da realização da avaliação."

O Perito Avaliador ou a Sociedade de Avaliação devem estabelecer por escrito um contrato inicial entre o avaliador e entidade contratante do trabalho de avaliação. O procedimento deve assegurar que:

a. o acordo deve ser formalizado antes do início da avaliação, não devendo esta iniciar-se sem o acordo escrito estar formalizado;

b. os termos de compromisso devem ser específicos para cada avaliação, salvo se se tratarem de avaliações cujas bases sejam comuns e exista de antemão um contrato estabelecido entre a entidade contratante e o perito avaliador, como acontece por exemplo no caso de um avaliador ter um contrato de prestação de serviços de avaliação imobiliária com uma entidade bancária. Neste caso, não sendo requerido um novo contrato para cada avaliação a realizar, deve o avaliador referir que os termos estabelecidos no contrato inicial se mantêm válidos e atuais ou alterá-los em caso de necessidade.

» **Requisitos mínimos do termos do contrato de prestação de serviços**

Nos termos do contrato de prestação de serviços devem estabelecer-se, claramente, os requisitos mínimos, de acordo com o artigo 3.7 da EVS 4:

— A identidade do cliente;

— A finalidade da avaliação;

A finalidade da avaliação deve estar corretamente identificada, pois condiciona a escolha da base de mensuração:

EVS 2: "Salvo se exigido pela legislação e regulamentação europeia e nacional em qualquer caso específico, o perito avaliador só deve utilizar bases de mensuração do valor reconhecidas que sejam compatíveis com o propósito da avaliação e, ao fazê-lo, honrar os princípios da transparência, coerência e consistência."

— A identificação do imóvel;

— O direito de propriedade a avaliar;

Deve ser identificado o direito de propriedade a avaliar. Pode ser o direito de posse, o direito de usufruto ou o direito de superfície.

— A base ou as bases de mensuração do valor;

— Uma data específica de avaliação;

— Confirmação da não existência de conflito de interesses. Declaração de qualquer envolvimento anterior com o imóvel ou com alguma das partes envolvidas;

Deve ser sempre feita uma declaração de inexistência de conflito de interesses, quer com alguma parte interessada na avaliação, quer com o próprio imóvel.

EVS 3 – "3.3. Em qualquer caso, o ónus está do lado do perito avaliador em garantir que está ciente de potenciais conflitos de interesses e assegurar-se de que consegue cumprir com o requisito de independência."

— A identidade e o estatuto do perito avaliador;

EVS 4 - 5.10. Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços:

"Declarar que o perito avaliador age de forma externa e independente. Deve ser confirmado o cumprimento do Código de Conduta e Ética dos Peritos Avaliadores Europeus do TEGOVA e da associação profissional do perito avaliador.

Devem ser definidas as qualificações e designações do perito avaliador, incluindo REV ou TRV, se atribuídas."

— Pressupostos, pressupostos especiais e não-conformidades em relação às EVS;

Devem ser definidos nos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços todos os pressupostos e pressupostos especiais, de acordo com a norma

EVS 2 - 4.9. Pressupostos

EVS 2 - 4.10. Pressupostos especiais, incluindo valor de uso alternativo e valor de venda forçada

— O âmbito e a extensão das pesquisas;

— Confiança depositada na informação fornecida pelo cliente;

EVS 4 - 5.10. Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços:

"Se o cliente forneceu informação relativa ao imóvel ou se o perito avaliador for aconselhado pelo cliente a obter informação de um terceiro por ele especificado, então o contrato deve declarar que o perito avaliador se baseará nessa informação e não procurará verificar a exactidão da informação fornecida.

O perito avaliador não aceitará responsabilidade caso o cliente tenha sonegado informação ou fornecido informação incorrecta."

— Qualquer restrição à publicação;

Qualquer restrição à publicação do relatório de avaliação deve ser mencionada nos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços.

EVS 3 – "5.4.4. Os peritos avaliadores poderão procurar limitar a sua responsabilidade nos termos dos seus contratos de prestação de serviços com os clientes. A menos que seja claro que uma terceira parte necessita de aceder ao relatório (por exemplo, se o imóvel for utilizado como garantia), o seu uso poderá ser limitado ao cliente e a responsabilidade para com terceiros expressamente excluída."

— A extensão do dever de diligência prestado;

— Consistência com as Normas Europeias de Avaliação;

EVS 4 - 5.10. Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços:

"Se a avaliação estiver em conformidade com os requisitos das EVS, deve fazer-se referência às Normas Europeias de Avaliação."

— *A base de honorários a cobrar;*

— *Declinação de responsabilidade básica;*

— *Cronograma* de *trabalho.*

» **Trabalho não conforme**

A utilização de Bases de Mensuração não conformes com as EVS deverá ser referida nos termos do contrato de prestação de serviços.

> *"5.6. Avaliações em situação de não-conformidade com as EVS - Quando for solicitado ao perito avaliador que efetue uma avaliação com uma base de mensuração do valor que é inconsistente com estas normas ou as viola, o Perito Avaliador terá de informar o cliente, no início dos trabalhos, de que o relatório terá uma reserva para refletir a não conformidade em relação às EVS."*

» **Desvios ao contrato**

Qualquer desvio aos termos do contrato de prestação de serviços no decorrer do processo de avaliação deve também ser registado por escrito, e deve ter o acordo das partes envolvidas, no intuito de proteger ambas as partes assinantes do contrato em caso de ação legal a respeito do trabalho executado. Este registo deve ser feito antes da entrega do relatório de avaliação ao cliente.

O Perito Avaliador deve indicar a extensão e os motivos para qualquer não-conformidade com as normas ou explicar por que motivo alguma parte fundamental do processo de avaliação possa ter sido omitida.

> *"3.3. Os termos do contrato de prestação de serviços acordados podem necessitar de ser posteriormente alterados, sendo que qualquer alteração deve ser reduzida a escrito, de modo a evitar mal-entendidos e consequentes litígios."*

» **Cooperação com o Cliente**

É fundamental que os termos do contrato de prestação de serviços consagrem detalhadamente a instrução dada pelo cliente, o objetivo e o contexto específico da avaliação, definindo quaisquer pressupostos especiais que resultem especificamente da instrução e referindo quaisquer constrangimentos no processo de avaliação.

O artigo 5.10 da EVS 4 consagra a expressão "*duty of care*" (Dever de Diligência), conduta que o avaliador deve assumir perante a entidade contratante, que consiste na obrigação moral ou legal que o avaliador assume no sentido de assegurar a máxima qualidade do trabalho desempenhado em prol do seu cliente.

Quanto à informação fornecida pelo cliente com suporte da avaliação, deve explicitar-se nos termos de compromisso a proveniência da informação e o grau de confiança que o avaliador deposita na mesma, referindo ainda as lacunas que deteta na informação fornecida.

A inscrição nos termos do contrato de prestação de serviços dos elementos anteriormente expostos isenta o avaliador de responsabilidade para além da assumida, como por exemplo no caso de a avaliação ser utilizada por terceiras partes ou para fins distintos do acordado.

EVS 4 - 5.10 Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços:

"O perito avaliador não aceitará responsabilidade caso o cliente tenha sonegado informação ou fornecido informação incorrecta."

» **Monitorização dos Termos do Contrato de Prestação de Serviços**

É natural que durante todo o processo de avaliação existam alterações supervenientes ao início dos termos do contrato de prestação de serviços. Estas alterações devem ser monitorizadas pelo perito avaliador no decurso de todo o processo de avaliação.

Depois de verificadas, devem ser reduzidas a escrito a terem o acordo das partes contratantes.

"3.3. Os termos do contrato de prestação de serviços acordados podem necessitar de ser posteriormente alterados, sendo que qualquer alteração deve ser reduzida a escrito, de modo a evitar mal-entendidos e consequentes litígios.

3.4 Os termos do contrato de prestação de serviços devem ser avaliados regularmente, a fim de reflectir comentários do cliente ou alterações às suas necessidades, nova legislação, regulamentação ou requisitos da associação profissional do perito avaliador e qualquer actualização ou nova edição das EVS."

» **Trabalho subcontratado**

O Perito Avaliador de imóveis pode subcontratar trabalho a outros peritos avaliadores especializados, devendo, no entanto, fazer a menção da subcontratação nos termos de contratação de serviços e no relatório de avaliação.

5.4. "Nos casos em que o trabalho é subcontratado a outros peritos avaliadores especializados, ou em caso que seja necessária colaboração profissional substancial de outros peritos avaliadores especialistas, será necessário obter autorização prévia do cliente. Esta autorização terá de ser registada por escrito pelo cliente e referida no relatório de avaliação."

» **Registos escritos**

O Perito Avaliador deve conservar registos escritos de todo o processo de avaliação, por forma a poder utilizá-los, posteriormente, como evidência do trabalho realizado.

A este respeito a EVS 4 refere:

"5.2. Poderão surgir situações inesperadas, como litígios judiciais, até mesmo muitos anos após a conclusão do serviço de avaliação. O contexto histórico e o raciocínio por detrás de quaisquer termos e condições especiais poderão ser difíceis de recordar, a menos que tenham sido registados por escrito. Este registo também mostrará se a avaliação foi utilizada para fins diferentes daqueles para os quais foi realizada."

Fundamentação da avaliação

» **Inspeção ao Imóvel**

A natureza e abrangência da inspeção ao imóvel irá depender da finalidade da avaliação e dos termos de compromisso estabelecidos. A inspeção física ao imóvel pode ser efetuada pelo Perito Avaliador ou por pessoa qualificada mandatada pelo Perito Avaliador que assina o relatório.

> *Anexo – Relatório de Avaliação EVS para Imóveis Residenciais*
>
> *"26. Devem ser indicados o nome e as qualificações da pessoa que inspeccionou fisicamente o imóvel e a extensão das inspecções realizadas. Caso a inspecção tenha sido menos exaustiva do que o normalmente requerido para este tipo de avaliação, esse facto deve ser mencionado."*

Se a inspeção for realizada por pessoa devidamente qualificada sob a responsabilidade do Perito Avaliador, deve ser assinalado nos termos de contrato de prestação de serviços. No entanto, a responsabilidade sobre a inspeção recai sempre sobre quem assina o relatório de avaliação.

Na inspeção ao imóvel o avaliador deve ter em atenção todos os elementos e informações relevantes na determinação do valor, sendo obrigatória a inspeção ao seu interior, análise da envolvente, efetuando um registo para memória futura. A EVS 4 releva que a responsabilidade da inspeção recai no avaliador que assina o relatório.

> *"6.2. Inspecção ao imóvel — Para obter conhecimento pessoal do imóvel, o perito avaliador que assina o relatório ou alguém qualificado e nomeado por este deve realizar uma inspecção visual ao mesmo. Esta deve incluir o interior dos edifícios, a localização e o meio envolvente, de modo a registar todos os aspectos que pareçam relevantes para o valor do imóvel.*
>
> *6.2.1. O Relatório de Avaliação deve conter a seguinte informação relativa à inspecção:*
>
> *(...)*
>
> *. Responsabilidade pela inspecção: recai sobre o perito avaliador que assina o relatório;"*

» **Elementos obrigatórios da ficha de inspeção**

A ficha de inspeção deve incluir toda a informação relevante relativa à visita ao imóvel, nomeadamente a que a norma releva como fazendo parte do relatório de avaliação:

— *Data da inspeção;*

— *Informação recebida e examinada*: lista de documentos e outras informações provenientes de terceiros, como por exemplo informações cadastrais, superfícies, ocupação atual, arrendamentos, etc., incluindo a origem dos dados e comprovativos;

— *Responsável pela inspeção;*

— *Qualificações do responsável pela inspeção;*

— *Descrição do interior do imóvel;*

— *Localização;*

— *Descrição da envolvente;*

— *Outros aspetos que o responsável pela inspe*ção considere importantes.

Análise da avaliação

Uma análise da avaliação é uma análise do relatório de outro Perito Avaliador, não é uma reavaliação. O Perito Avaliador que realiza a análise de uma avaliação deve:

- Ser um Perito Avaliador Qualificado, de acordo com o definido na EVS 3;
- Ser independente do Perito Avaliador original que realizou a avaliação;
- Estar em posse de (pelo menos) todos os factos e informações relevantes para o imóvel à data da avaliação em que o primeiro perito avaliador se baseou. Caso o Perito Avaliador que realiza a análise não tenha essa informação, ou tenha apenas uma parte, esse facto deve ser claramente indicado.

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

- ✓ O Perito Avaliador deve evitar a confusão entre "finalidade da avaliação" e "base de mensuração". Em alguns relatórios de avaliação é mencionado que a finalidade da avaliação é obter o valor de mercado, o que não será correto. A finalidade da avaliação poderá ser, por exemplo, estimativa do valor do imóvel para crédito hipotecário ou para venda do direito imobiliário de propriedade. Nestes casos, utiliza-se a base de mensuração "valor de mercado".
- ✓ Aconselha-se a criação de uma base de dados de clientes bem como uma base de dados de imóveis avaliados, que deve ser consultada antes da elaboração dos termos de contratação, para verificação de eventuais conflitos de interesse.
- ✓ O Perito Avaliador deve conservar registos escritos de todo o processo de avaliação, por forma a poder utilizá-los, posteriormente, como evidência do trabalho realizado. Deve ter um cuidado especial em conservar esses registos em distintos dispositivos de salvaguarda de informação (por exemplo, além do computador pessoal, em discos rígidos e na "*cloud*", para redundância de informação).
- ✓ Recomenda-se o preenchimento de uma ficha de inspeção padronizada (que inclua todos os aspetos referidos anteriormente) durante a vistoria, abordando todos as questões e particularidades relevantes, de modo a garantir a conformidade com as EVS e a defender o avaliador em possíveis auditorias ao trabalho efetuado, ficando assim com um registo do trabalho de inspeção.
- ✓ A esta ficha de inspeção devem ser anexadas fotografias que comprovem as considerações acerca do imóvel que se referem no relatório.
- ✓ Quando existem restrições a uma visita abrangente ao imóvel, estas devem ficar inscritas no relatório (por exemplo, quando a entidade contratante é uma entidade bancária não tem posse do imóvel que foi dado como colateral para um financiamento hipotecário, sendo apenas possível a visita pelo exterior).
- ✓ Para além da análise ao imóvel e sua envolvente, deve ser feito um levantamento dos imóveis (vendidos, em venda, em arrendamento ou arrendados) comparáveis ao imóvel em avaliação, estabelecendo uma base comum de análise de preços (método comparativo) ou de rentabilidade ou *Yield* (método do rendimento). Na análise do mercado deve ter-se em consideração a volatilidade de mercado ou outras questões que impactem no valor do imóvel, devendo estes aspetos serem registados no relatório.

✓ Ao proceder à análise do relatório de outro perito avaliador deve-se ter também em conta os Códigos Deontológicos das Associações Profissionais representativas do setor:

Exemplo: "Artigo 13º. Código Deontológico da ANAI

Deveres recíprocos dos Peritos Avaliadores de Imóveis

1. Promover as relações profissionais com lealdade, prestando colaboração e aconselhamento, sempre que solicitado.

2. Contribuir para prestígio da profissão não prejudicando a reputação profissional ou a atividade dos colegas.

3. Em circunstância de transmissão, substituição ou participação em trabalhos de outrem, só deverá aceitar a tarefa após consulta e informação prévia ao colega."

✓ A Lei nº 153/2015, de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional, no n.º2 do Art.º 2.º não permite a subcontratação de terceiros, ao contrário do permitido pelas EVS.

DESVIOS À CONFORMIDADE

A avaliação de imóveis de acordo com o Código das Expropriações e a avaliação de imóveis para efeitos do cálculo do IMI constituem-se como desvios à conformidade porquanto não existe a formalização de termos de contratação de serviços de acordo com a EVS 4 - O Processo de Avaliação.



EVS 5 – COMUNICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FINALIDADE

A finalidade da norma EVS 5 consiste em estabelecer as regras para a apresentação do relatório de avaliação, através do qual o Perito Avaliador qualificado transmite o resultado do processo de avaliação e a sua opinião profissional do valor, devidamente fundamentada, ao cliente ou entidade contratante.

> *"A avaliação deve ser apresentada por escrito, de uma forma clara, de acordo com os padrões profissionais, e deve ser transparente quanto às solicitações recebidas do cliente, ao propósito, às bases de mensuração do valor, aos métodos utilizados e às conclusões da avaliação, bem como quanto aos fins a que se destina, tal como previsto nos termos do contrato de prestação de serviços."*

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

- As EVS 2020 remetem para o relatório completo da avaliação.
- Todos os outros tipos de relatórios referenciados nas EVS 2016 são removidos.
- É criado um anexo na EVS 5 – O Relatório de Avaliação EVS para Imóveis Residenciais.

LIGAÇÕES RELEVANTES

EVS 4 – O Processo de Avaliação

EVS 5 – Anexo: Relatório de Avaliação para Imóveis Residenciais

INTERPRETAÇÃO

Definição de Relatório de Avaliação

> *"O Relatório de Avaliação é a comunicação detalhada ao cliente da avaliação profissional do perito avaliador sobre o Valor de Mercado. É um documento onde se detalha o âmbito, os pressupostos-chave, os métodos de avaliação e as conclusões de um serviço. O relatório apresenta uma opinião profissional de valor fundamentada numa base ou bases de mensuração do valor reconhecidas no quadro das Normas Europeias de Avaliação."*

Apresentação de resultados

» **Generalidades**

Apresentação inequívoca, exata e objetiva - os resultados devem ser apresentados de forma exata, clara, inequívoca e objetiva, geralmente num relatório, devendo incluir toda a informação acordada com o cliente e necessária para a interpretação dos resultados da análise que fundamentam a determinação do valor.

» Formato do Relatório

O conteúdo do relatório de avaliação deve conter todas as matérias descritas nos termos do contrato de prestação de serviços. A sua forma e apresentação ficam ao critério do perito avaliador e devem ter o acordo do cliente.

> *"4.2.1. O formato e o detalhe do Relatório são deixados ao critério do perito avaliador, mas devem cumprir as solicitações específicas do cliente ao perito avaliador e ter em consideração o propósito da avaliação e a utilização que o cliente pretende dar à mesma.*
>
> *4.2.2. O Relatório de Avaliação deve relatar adequadamente todas as matérias descritas nos termos do contrato de prestação de serviços."*

» Requisitos Comuns para os Relatórios de Avaliação

Resumem-se na tabela abaixo os requisitos comuns obrigatórios a incluir nos relatórios, bem como as fontes de recolha de informação nas EVS:

REQUISITO COMUM	FONTE DE RECOLHA DE INFORMAÇÃO
Identificação do cliente	Anexo "Relatório de avaliação EVS para imóveis residenciais" – A2
Dependência de terceiros	EVS 3 – 5.4.4. Anexo "Relatório de avaliação EVS para imóveis residenciais" – A2
Identificação e descrição do imóvel a avaliar	Anexo "Relatório de avaliação EVS para imóveis residenciais"– A1 Anexo "Relatório de avaliação EVS para imóveis residenciais"– B
Direito imobiliário a avaliar	EVS 4 - 5.10. Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços
Finalidade da avaliação	EVS 5 - 4.1.2.
Base de Mensuração de Valor	EVS 1 Valor de Mercado
Pressupostos e pressupostos especiais	EVS 1 - 4.9 EVS 1 - 4.10 EVS 5 – 5.7.
A data da avaliação	EVS 1 - 4.5.1.
A data do relatório	EVS 1 - 4.5.1.
O estatuto do avaliador (externo ou interno e se é ou não considerado independente)	EVS 3 – 4.1.
Confirmação de que o avaliador possui a experiência e o conhecimento de mercado necessários para avaliar a propriedade em questão	EVS 3 – 4.2. EVS 3 – 5.3.1.
Responsabilidade do perito avaliador	EVS 3 – 5.4

Uso de avaliadores ou consultores especializados - se o avaliador contratante tiver recorrido aos serviços de especialistas terceirizados, eles devem ser identificados	EVS 4 – 5.4.
Confirmação de que não há conflitos de interesse potenciais	EVS 3 – 4.5.2 EVS 3 – 5.1.
Investigações realizadas	EVS 4 – 6.2.
Abordagens de avaliação	II. Metodologia de Avaliação
Avaliação	EVS 1 - 4.10 II. Metodologia de Avaliação / 10. Utilização de mais do que um método de avaliação

» Validade do Relatório de avaliação

Qualquer base de mensuração reconhecida pelas EVS 2020 reporta o valor para a data de avaliação, de acordo com o estabelecido na EVS 1, onde se define Valor de Mercado:

> *EVS 1 Valor de Mercado*
>
> *Os peritos avaliadores devem utilizar a seguinte definição de Valor de Mercado, correspondente à definição do Regulamento Requisitos de Fundos Próprios:*
>
> *"O montante estimado pelo qual o imóvel seria transaccionado à data da avaliação..."*

> *EVS 2 : Bases de Mensuração do Valor Distintas do Valor de Mercado 4.1.2.*
>
> *Para fins contabilísticos — O Justo Valor foi adoptado especificamente, enquanto expressão, pelas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) para as quais, embora com pressupostos ligeiramente menos detalhados do que a definição completa de Valor de Mercado, poderá frequentemente produzir o mesmo resultado que o Valor de Mercado. Este aspecto é analisado em maior detalhe na EVGN 2. Para este efeito, é definido como:*
>
> *"O preço que seria recebido pela venda de um activo ou pago para transferir um passivo numa transacção ordenada entre participantes no mercado à data de mensuração."*

» Duração de Validade do Relatório Comunicado

A EVS 5 determina que o valor reportado se refere a uma data específica de avaliação, permitindo, contudo, que o perito avaliador estabeleça no relatório de avaliação um prazo de validade do mesmo, devendo ter em atenção a especificação nos termos contratuais desse mesmo prazo de validade.

> *"4.2.8. Prazo de validade do valor reportado — As avaliações são preparadas com referência a uma data específica de avaliação. Como tal, o valor pode não ser o mesmo no dia seguinte a essa data. Contudo, geralmente os clientes esperarão poder usar essa avaliação por um certo período de tempo após a data de avaliação. Em determinadas circunstâncias, o perito avaliador poderá querer indicar um período após o qual já não se deve basear na avaliação. Isto poderá ser particularmente importante em períodos em que os valores são mais voláteis. Esse período poderá ser especificado na legislação nacional ou nos requisitos do contrato."*

» **Declaração de Conformidade**

Se uma avaliação estiver em conformidade com as EVS 2020, deve ser feita uma declaração sobre essa conformidade no relatório de avaliação.

> *"4.2. Conteúdo do Relatório de Avaliação*
>
> *(...)*
>
> *4.2.2. O Relatório de Avaliação deve relatar adequadamente todas as matérias descritas nos termos do contrato de prestação de serviços."*

> *EVS 4 - 5.10. Comentários aos Termos Mínimos do Contrato de Prestação de Serviços*
>
> *"Se a avaliação estiver em conformidade com os requisitos das EVS, deve fazer-se referência às Normas Europeias de Avaliação."*

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

Forma de apresentação: aconselha-se a apresentação do relatório de avaliação em formato PDF, não editável, assinado digitalmente com cartão de cidadão ou chave móvel digital. Gradualmente verifica-se que está a cair em desuso o relatório impresso e encadernado, por motivos práticos e de defesa do meio ambiente. Sugere-se que as entidades cliente possam adotar procedimentos internos que possam contribuir para acelerar este processo.

Esclarecimentos: após a entrega do relatório final, podem surgir dúvidas sobre critérios, análise técnica das características ou qualquer outra vertente do estudo. O relatório de avaliação para ser independente deve ser elaborado sem qualquer influência ou pressão externa. No entanto, entende-se que dá credibilidade à atividade de avaliação imobiliária, perante os clientes, reguladores e sociedade em geral, que o perito manifeste a sua disponibilidade para prestação de esclarecimentos quando para tal for interpelado.

Nos casos dos processos judiciais, e surgindo dúvidas das partes em litigância, ou da parte do juiz ou coletivo de juízes, é prática comum o perito ser convocado para prestação de declarações em audiência em julgamento, muitas vezes acerca de estudos que foram emitidos há muitos anos. Recomenda-se que seja feita a revisão do relatório antes da audiência e seja solicitada ao Juiz autorização para consulta do teor do mesmo durante a audiência.

Erros e omissões: após a análise do relatório de avaliação o cliente ou outras entidades interessadas no processo podem detetar algum erro ou aspeto que deveria ser considerado no estudo e que, inclusivamente, possa operar alterações na conclusão do valor. Nestes casos, sugere-se a anulação do relatório e a elaboração de um novo, ficando o anterior sem efeito. O relatório deve ter elevada dignidade pelo que perante inadvertidos erros ortográficos, deve ser recolhido e revisto o documento final.

Versão preliminar ("*draft*") e versão definitiva: em muitos processos de contratação, é prática comum ser pedido para se apresentar um relatório preliminar para prévia análise e após essa fase emitir o relatório definitivo. Esta prática embora comum, não está consagrada nas normas EVS.

Entende-se o pragmatismo de se elaborar um documento preliminar mais ligeiro, que possa ser apreciado para se verificar se os pressupostos acordados estão corretos, ou a exatidão das características detalhadas do imóvel, funcionando como o correspondente a um estudo prévio ou anteprojeto para os projetos de arquitetura.

Alerta-se para os riscos destes procedimentos, que podem contribuir para deteriorar o prestígio da atividade em geral e dos peritos em especial. Neste âmbito, o perito deve ter total rigor a não ceder a pressões no sentido de alteração de valor ou alteração do texto de análise que procurem enfatizar determinados aspetos em detrimento de outros.

Ambiguidade: o relatório deve ser claro sobre a opinião de valor de mercado de uma propriedade, não dando espaço para leituras diversas ou interpretativas.

Confidencialidade: o estudo de avaliação imobiliária tem uma natureza intrinsecamente sigilosa ou confidencial. Deverão ser adotados todos os procedimentos para que sobre as informações facultadas pelo cliente seja mantido rigoroso sigilo, e seja, respeita escrupulosamente a Lei de Proteção de Dados Pessoais.

Valor de avaliação: Qualquer base de mensuração refere "O Valor". Deste modo, no relatório de avaliação deve ser mencionado o valor que o Perito Avaliador qualificado considera como o valor de avaliação. Não se deve apresentar mais que um valor ou um intervalo de valores.

Quando o Perito Avaliador qualificado considera vários métodos de avaliação deve fazer um juízo profissional relativamente ao valor a reportar. A utilização da média dos valores como forma de estimar o valor final não é correta.

Ligação aos termos de contratação: É importante que no relatório de avaliação seja inequívoca a sua ligação aos termos de contratação de serviços que lhe deram origem. Esta ligação pode ser feita pela transcrição do termos de contratação de serviços no relatório de avaliação.

DESVIOS À CONFORMIDADE

- Alguns clientes têm relatórios de avaliação padronizados, que o Perito Avaliador qualificado deve respeitar. A utilização destes relatórios, se eles não cumprirem os requisitos das EVS 2020, constitui um desvio à conformidade.
- Aconselha-se, nestes casos, que o Perito Avaliador qualificado junte ao relatório de avaliação padronizado um documento que enumere os pontos onde não existe conformidade, corrigindo-a.
- A avaliação de imóveis de acordo com o Código das Expropriações e a avaliação de imóveis para efeitos do cálculo do IMI constituem-se como desvios à conformidade dado que o formato do relatório de avaliação não cumpre com os requisitos da norma.

EVS 6 – AVALIAÇÃO E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

FINALIDADE

Refletir no Valor de Mercado o impacto das imposições regulamentares nacionais a respeito do desempenho energético de edifícios.

COMPARAÇÃO COM A EDIÇÃO ANTERIOR

A Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios - ELPRE (ou Long Term Renovation Strategy - LTRS na terminologia anglo-saxónica), publicada na Resolução do Conselho de Ministros n.º 8-A/2021, de 3 de fevereiro em resultado da transposição da Diretiva (UE) 2018/844 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018, relativa ao desempenho energético dos edifícios – EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*), vem impor metas relativas ao desempenho energético dos edifícios, impondo obrigações legais de melhoria da classificação energética de edifícios em situações específicas, tais como no caso de uma renovação profunda ou de uma mudança de inquilino. Tais disposições legais, auto-impostas por cada país da UE no sentido do cumprimento das metas inscritas no Pacto Ecológico Europeu, resultam num investimento elevado (*major cost*) por parte do proprietário num determinado momento da vida do edifício, o que terá um grande impacto no valor do edifício, devendo o avaliador estar a par das referidas obrigações legais e de quando estas se tornam efetivas, estimando o custo de uma intervenção no edifício que cumpra a nova exigência a nível de classificação energética ou outros possíveis requisitos futuros cuja entrada em vigor esteja próxima (ou seja provável num futuro próximo), determinando ainda o impacto que o referido investimento terá no Valor de Mercado do imóvel na data da avaliação.

A EVS 6 constitui uma novidade de sublime importância na edição 2020, elevando a temática da Avaliação e Eficiência Energética a norma, vindo alterar o paradigma na avaliação imobiliária. Esta secção não existia na edição anterior das EVS. Para além de dar relevo os conceitos de Eficiência Energética e Sustentabilidade na Avaliação, esta norma alerta os peritos avaliadores para as implicações na avaliação imobiliária da legislação decorrente da *Energy Performance of Buildings Directive* e para a incorporação do fator E, *Environmental* (Ambiental) na formação do valor imobiliário.

LIGAÇÕES RELEVANTES

Parte III – Avaliação e Sustentabilidade

EVIP 1 O Impacto da Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios na Avaliação de Bens Imóveis

INTERPRETAÇÃO

Referências Legais específicas

Pacto Ecológico Europeu

https://ec.europa.eu/info/publications/delivering-european-green-deal_pt

Diretiva (UE) 2018/844 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018, relativa ao desempenho energético dos edifícios

https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2018/844/oj?locale=pt

Diretiva 2012/27/UE sobre a eficiência energética

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012L0027&from=FR

Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050

https://www.portugal.gov.pt/pt/gc21/comunicacao/documento?i=roteiro-para-a-neutralidade-carbonica-2050-

Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030)

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/137618093/details/normal?l=1

Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios - ELPRE https://dre.pt/application/conteudo/156295372

Plano de Recuperação e Resiliência – PRR

https://recuperarportugal.gov.pt/plano-de-recuperacao-e-resiliencia/

Decreto-Lei n.º 101-D/2020 - Requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios

https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/150570704/details/maximized

Enquadramento e Interpretação

A anterior edição das EVS dedicava a EVGN 8 – Avaliação Imobiliária e Eficiência Energética (*Property Valuation and Energy Eficiency*) e a EVIP 1 – Sustentabilidade e Avaliação (*Sustainability and Valuation*) ao tema da Sustentabilidade e Desempenho Energético dos imóveis e a sua relação com a avaliação, baseando-se na Diretiva EPBD 2010/31/EU dando relevância à diminuição do consumo energético dos edifícios, responsáveis por uma larga fatia do consumo energético e de emissões de gases efeito de estufa, com base no Certificado Energético dos imóveis e no conceito de Renovação Profunda (Major Renovation), sendo o proprietário quem decide se vai ou não renovar o imóvel, não havendo qualquer imposição normativa que obrigasse a renovar energeticamente o imóvel a não ser em caso de uma intervenção profunda, sendo a maior obrigação a emissão de um certificado de desempenho energético (*Energy Performance Certificate* – EPB), em Portugal com a chancela da ADENE, no caso de novo arrendamento ou transmissão da propriedade.

A incorporação da norma EVS 6 Avaliação e Eficiência Energética na EVS concretiza a importância crescente que tem vindo a ser atribuída ao compromisso assumido pela União Europeia de redução efetiva de emissões de carbono na legislação nacional e europeia decorrente da diretiva EPBD da UE, podendo mesmo afirmar-se que estamos perante um momento "*game changer*", tal será a extensão das implicações que esta nova normativa irá ter no setor do imobiliário e, consequentemente, na avaliação de bens imóveis.

Embora se fizesse referência ao assunto na edição anterior, a presente edição remete para a necessidade de incorporar a sustentabilidade como variável a ter em conta no modelo de composição de valor imobiliário. Ora, considerando que a formação do valor imobiliário resulta da importância que os intervenientes no mercado atribuem às caraterísticas tangíveis e intangíveis dos imóveis, seria expectável que os avaliadores fossem tentados a aguardar que o referido sentimento de mercado relativo à componente sustentabilidade emergisse naturalmente, ou seja, que a adaptação dos modelos de aferição de valor decorresse da passagem do tempo, tal como tem vindo a acontecer historicamente para todas as variáveis que determinam o valor imobiliário.

Contudo, é expectável que neste caso a transição seja feita com elevada velocidade devido ao peso que já exercem as obrigações de financiamento sustentável que a EBA impôs às entidades bancárias, a obrigatoriedade de todos os edifícios novos serem NZEB (*Near Zero Emissions Building*) energeticamente, mantendo-se a obrigação de melhoria da classificação energética em imóveis usados no caso de grandes renovações e aos pontos de inflexão decorrentes da legislação baseada na EPBD (p.e. mudança de arrendatário ou venda do imóvel) que irão ocorrer na vida dos imóveis e obrigarão os seus proprietários a efetuar uma obra relevante com custo elevado (*Major Cost*) e que melhore a classificação no EPB do imóvel, de modo a cumprir os normativos atualmente em vigor ou outros ainda mais incisivos no que respeita à melhoria do desempenho energético dos imóveis.

Transpondo o que foi referido para a avaliação imobiliária, será certamente atribuída uma valorização aos imóveis com melhor desempenho energético, sendo penalizados os imóveis com diminuto desempenho energético, podendo chegar-se ao limite de um imóvel que incumpra os requisitos de desempenho energético ser altamente depreciado, perdendo todo ou quase todo o seu valor de mercado. Ainda, nas EVS 2020 é dada enorme relevância à utilização do Certificado Energético (EPB) atualizado, fiável e válido e também dos relatórios sobre os sistemas técnicos do imóvel como documentos cruciais a consultar por parte do avaliador no processo de avaliação.

NOTAS TÉCNICAS ADICIONAIS

A assinatura do Pacto Ecológico Europeu (*European Green Deal*) e o compromisso assumido pelos países da UE para a Europa ser o primeiro continente a atingir a neutralidade carbónica, tendo como data limite o ano de 2050, constituem um enorme desafio ao setor da construção, sendo necessária a consciencialização e participação de todos os intervenientes no caminho para a neutralidade carbónica. Para tal, cada estado membro desenvolveu uma estratégia a longo prazo de mitigação de emissões de carbono, tendo como documento base a ELPRE – Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios.

De acordo com a Direção Geral de Energia e Geologia, "A ELPRE PT estabelece os objetivos indicativos para os horizontes das décadas de 2030, 2040 e 2050, face aos registos de 2018, por referência à totalidade do parque nacional de edifícios existentes:

- Área de edifícios renovada, na proporção de 363 680 501 m2 para 2030, 635.637.685 m2 para 2040 e 747 953 071 m2 para 2050;
- Poupança de energia primária, na percentagem de 11 % para 2030, 27 % para 2040, e 34 % para 2050;
- Redução de horas de desconforto na habitação, na percentagem de 26 % para 2030, 34% para 2040, e 56 % para 2050".

Até à introdução das ELPRE as diretivas europeias ambientais ditavam regras comuns a respeito do desempenho energético de edifícios, nomeadamente no caso de um proprietário decidir empreender uma renovação profunda ou no caso do imóvel ser colocado no mercado para venda ou arrendamento ser obrigatória emissão de certificado energético. A diretiva EPBD (Diretiva Europeia para o Desempenho Energético dos Edifícios) impõe ainda que os edifícios licenciados a partir de 31 de dezembro de 2020 tenham necessidades quase nulas de energia (desde 2018 que os edifícios novos de entidades públicas ou ocupados por estas cumprem com este requisito) e que os estados membros renovem energeticamente 3% dos edifícios governamentais em cada ano. Contudo, tais medidas não eram suficientes para cumprir as metas definidas pela UE, tendo sido necessário definir exigências regulamentares mais apertadas e que terão grandes impactos para os proprietários/arrendatários/utilizadores dos edifícios, passando em muitos casos de regime voluntário para obrigatório. Por outro lado, o caráter de urgência que a UE coloca na transição climática consubstancia-se num conjunto de incentivos fiscais e sob a forma de subsídios e linhas de financiamento específicas para a renovação energética de edifícios, muitos deles inscritos no Plano de Recuperação e Resiliência – PRR, que tem um período de execução até 2026.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, de 7 de dezembro, "a atribuição de incentivos financeiros para a renovação dos edifícios e melhoria do respetivo desempenho energético deverá processar-se em função das melhorias obtidas, ou do desempenho energético das soluções construtivas ou equipamentos utilizados".

Legislação aplicável – Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 7 de setembro

Entrou em vigor a 8 de dezembro de 2020 (mas só produziu efeitos práticos na certificação energética a partir 1 de julho de 2021) em Portugal nova legislação relativa à certificação energética e aos requisitos dos edifícios, decorrente do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, que aprova o novo quadro legal de base, aplicável à certificação energética dos edifícios, e regulamenta o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), transpondo para a ordem jurídica interna a Diretiva (UE) 2018/844 (EPBD) e, parcialmente, a Diretiva (UE) 2019/944. Este diploma estabelece os novos requisitos aplicáveis aos edifícios para a melhoria do seu desempenho energético, a metodologia de certificação energética e regulamentar o Regulamento de Segurança contra Incêndios.

O referido diploma legal estabelece os novos requisitos quer para edifícios novos, quer para edifícios existentes sujeitos a renovações e revoga o anterior Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

Como principais novidades destacam-se:

a. Inspeções periódicas aos sistemas técnicos de aquecimento, arrefecimento ou ventilação. Imposição normativa de realização de inspeções periódicas aos sistemas técnicos de aquecimento, arrefecimento ou ventilação, de modo a identificar oportunidades e medidas a implementar para a sua melhoria. As inspeções devem ser realizadas periodicamente, por técnico qualificado para o efeito, aos sistemas técnicos de aquecimento, arrefecimento ou ventilação instalados em edifícios de habitação ou de comércio e serviços em funcionamento. No final de cada inspeção deverá ser emitido um relatório com o resultado e as recomendações para a melhoria do desempenho energético dos sistemas técnicos inspecionados.

b. Estabelecimento do padrão NZEB (edifícios com necessidades quase nulas de energia) para edifícios novos. Recaem sobre estes edifícios requisitos mais exigentes, que permitam alcançar «*níveis de desempenho energético elevados*» e «*níveis ótimos de rentabilidade*». Estes níveis serão objeto de revisão periódica, em intervalos de tempo não superiores a cinco anos.

c. Criação de regras para a instalação de infraestruturas e de pontos de carregamento de veículos elétricos em edifícios.

d. Imóveis sujeitos a renovação com requisitos mais exigentes. Quanto aos edifícios existentes sujeitos a renovações, os requisitos aplicáveis acompanham em grande parte os requisitos dos edifícios novos, variando consoante a dimensão da renovação.

e. Qualidade do ar interior. Os grandes edifícios de comércio e serviços (GES) e os edifícios de comércio e serviços que abranjam creches, estabelecimentos de educação pré-escolar, estabelecimentos de ensino do primeiro ciclo do ensino básico e estruturas residenciais para pessoas idosas passarão a estar sujeitos a uma «*avaliação simplificada anual de requisitos relacionados com a qualidade do ar interior, a realizar por técnicos de saúde ambiental*». Os GES estarão também sujeitos a avaliações periódicas, a realizar com um intervalo não superior a oito anos, com vista a determinar o seu desempenho energético e identificar oportunidades de melhoria. No caso de GES novos, a primeira avaliação periódica deverá ocorrer até ao fim do terceiro ano de funcionamento do edifício.

f. Sistemas de automatização e controle do edifício. Obrigatoriedade de instalação de sistemas de automatização e controlo do edifício (SACE), até 31 de dezembro de 2025, para todos os edifícios de comércio e serviços que disponham de sistemas de aquecimento ou de sistemas de arrefecimento ou de sistemas combinados de aquecimento e ventilação ou de sistemas combinados de arrefecimento e ventilação com uma potência nominal global igual ou superior a 290 kW.

g. Postos de carregamento de veículos elétricos. Em edifícios novos ou sujeitos a grandes renovações a instalação de infraestruturas e de pontos de carregamento de veículos elétricos será obrigatória.

Medidas concretas ELPRE a definir em Portugal

Os critérios definidos na ELPRE de cada país membro da UE determinam a estratégia a seguir por cada estado, tendo como objetivo a neutralidade carbónica em 2050. Deste modo, cada estado membro é responsável por definir as medidas concretas a aplicar no seu caso particular, podendo passar por imposições de melhoria da classificação no certificado energético, por exemplo, no caso de renovações profundas ou mudança de inquilino em imóveis arrendados. Portugal não definiu medidas concretas na ELPRE, deixando a regulamentação para diplomas a publicar em breve. Contudo, outros estados membros já o fizeram, como o Chipre, que impôs a partir de 1 de Julho de 2020 a classificação mínima de "A" para edifícios residenciais sujeitos a uma renovação profunda e que todos os outros edifícios tenham uma classificação mínima de B+, ou a Bélgica que, entre outras regras, determina que a habitação que não cumpra os critérios de eficiência energética e saúde e/ou um nível mínimo de desempenho energético, não poderá ser arrendada ou ainda na Flandres – Bélgica, onde a partir de 2021 será obrigatória para edifícios não-residenciais uma profunda renovação energética no prazo máximo de 5 anos após uma transferência de propriedade do imóvel.

Implicações na avaliação imobiliária

Os exemplos referidos anteriormente ilustram as enormes implicações que as novas imposições legislativas vão introduzir nos mercados imobiliários e, consequentemente, no setor da avaliação. Não só terão os avaliadores que incorporar os aspetos relacionados com a sustentabilidade na avaliação, mas terão também que estar a par das exigências de renovação energética obrigatória dos edifícios ou frações, dos *timings* em que terão de ocorrer e dos custos associados às referidas renovações. Deste

modo, terá o avaliador que considerar em que medida os fatores referidos anteriormente afetam o valor de mercado do imóvel, tendo em conta fatores de sustentabilidade que não eram variáveis tidas em conta na composição do valor imobiliário.

> *"3.1. A obrigação legal de renovar um edifício para um nível superior de eficiência energética até uma data fixa ou num determinado ponto de inflexão (por exemplo arrendamento, venda) cria um grande custo inevitável que tem impacto no Valor de Mercado, uma vez que o proprietário nessa data ou ponto de inflexão terá de pagar pelos trabalhos de renovação.*
>
> *3.2. Os peritos avaliadores devem estar cientes destes prazos legais e pontos de inflexão e. sempre que estes surjam, devem estimar o custo de uma renovação com profundidade suficiente para cumprir o novo nível de eficiência energética ou requisitos futuros que estão suficientemente próximos de entrar em vigor e considerar até que ponto estes custos afetam o Valor de Mercado à data da avaliação."*

Também os riscos climáticos e os seus consequentes impactos negativos na valorização das carteiras imobiliárias, em resultado do aumento da temperatura e de outros eventos relacionados com o ambiente e o clima, constituem fatores relevantes para a atividade da avaliação imobiliária já que a sustentabilidade de um imóvel está dependente do grau de risco climático ao qual está ou irá estar exposto. Portugal ocupa atualmente o 21º posto a nível europeu no *Climate Risk Index*, sendo, de acordo com o estudo *Avaliação Nacional de Risco*, as Ondas de Calor e Incêndios Rurais os eventos meteorológicos que apresentam um grau de risco extremo, as secas, ventos fortes, cheias e inundações os eventos meteorológicos que apresentam um grau de risco moderado e as inundações e galgamentos costeiros, ondas de frio e os nevões os eventos meteorológicos que apresentam um grau de risco baixo em Portugal.

O aumento da ocorrência de fenômenos meteorológicos que elevam os riscos climáticos no imobiliário está a provocar uma enorme alteração no campo dos seguros sobre imóveis, tendo como consequência o aumento dos prémios de seguro e, no limite, a recusa de segurar um imóvel que apresente risco climático elevado.

Fator E na composição do valor imobiliário

É importante referir a este respeito que os fatores referidos anteriormente e que eram considerados externalidades e que passarão, provavelmente, a fazer parte do modelo de composição do valor, resultam do peso relativo que o mercado lhes atribuir, sendo a perceção de quais os fatores que determinam o valor uma das valências mais importantes de um avaliador imobiliário. Assim, devem os avaliadores acompanhar quer as novidades regulamentares nesta área, quer os desenvolvimentos e novidades a respeito de equipamentos, técnicas, materiais e soluções construtivas e ainda da perceção que os consumidores têm sobre a componente da sustentabilidade, de modo a estarem aptos a incorporar o "valor da sustentabilidade" na avaliação.

A imposição legal de melhorar a classificação energética num momento particular do horizonte temporal de um edifício constitui um custo avultado (*major cost,* de acordo com a EVS 6) que irá ter repercussões no valor de mercado do imóvel, podendo impactar positivamente ou negativamente o valor em função da distância temporal da data de renovação/melhoria energética obrigatória e/ou em função do desempenho energético do imóvel aquando da avaliação. Caberá, portanto, ao avaliador incorporar no seu modelo de formação do valor imobiliário quer o sentimento do mercado a respeito do fator sustentabilidade, quer os efeitos que as novas disposições legais relativas à melhoria do desempenho energético de edifícios irão ter na determinação do valor de avaliação.

A título de exemplo, os fundos de investimento internacionais estão a solicitar estudos a consultoras (em Portugal este estudo foi já elaborado) que abordam as mais distintas áreas legislativas relacionadas com a edificação e urbanismo (energia, emissões de CO2, riscos físicos, água, arrendamento, poluição, resíduos de construção, biodiversidade), no sentido de determinar quais as exigências normativas específicas de cada país que podem ter impactos substanciais sobre a propriedade de imóveis, constituindo ferramentas de apoio à decisão de para onde direcionar os seus investimentos imobiliários.

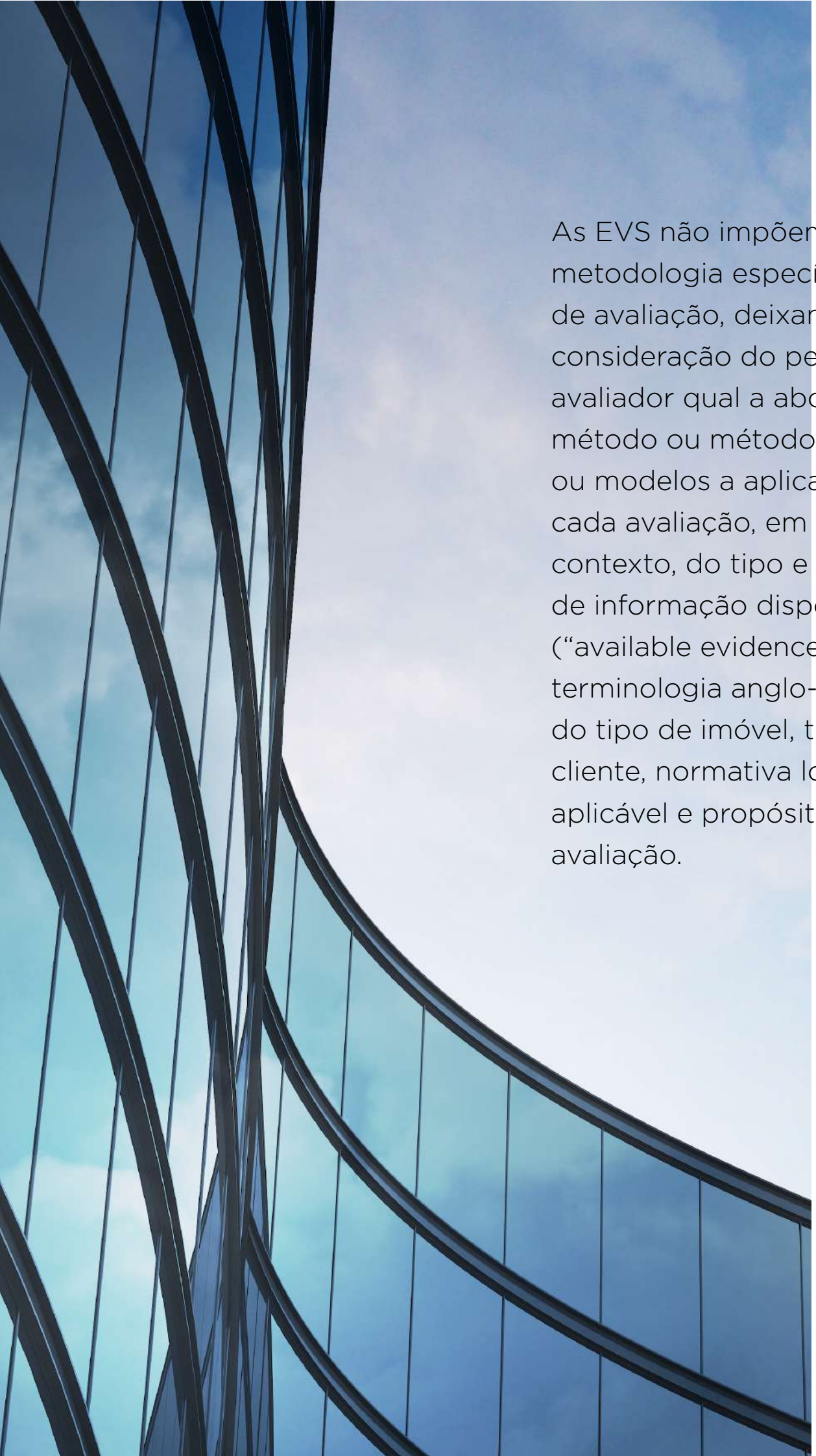
Orientações para Integração do fator E na Avaliação Imobiliária

A EVS 6 não incorpora ainda qualquer orientação ou metodologia (*Guidance Note* na terminologia anglo-saxónica), estando presentemente a ser constituído um grupo pelo EVSB, Conselho responsável pela elaboração, revisão e atualização das normas EVS, cuja missão será estabelecer as notas orientadoras para os avaliadores incorporarem o fator sustentabilidade no modelo de composição de valor.

Pode recomendar-se a este respeito, o livro recentemente publicado pela Associação Nacional de Avaliadores - ANAI, *Critérios Ambientais e Climáticos na Avaliação de Imóveis*, mais concretamente para o ficheiro *excel* modelo apresentado onde se definem os "Indicadores de Risco Climático e Sustentabilidade Ambiental" e se apresenta um método de cálculo que permite aferir a classificação de Risco Climático e Sustentabilidade Ambiental do imóvel em avaliação.

DESVIOS À CONFORMIDADE

A ELPRE PT estabelece metas de redução de emissão de gases efeito estufa, contudo não define quais as medidas concretas a implementar em Portugal, deixando a regulamentação da Estratégia de Longo Prazo de Renovação de Edifícios e, consequentemente, as imposições legais a respeito da melhoria do desempenho energético de edifícios, para diplomas a publicar em breve.



As EVS não impõem uma metodologia específica de avaliação, deixando à consideração do perito avaliador qual a abordagem, método ou métodos e modelo ou modelos a aplicar em cada avaliação, em função do contexto, do tipo e quantidade de informação disponível ("available evidence", na terminologia anglo-saxónica), do tipo de imóvel, tipo de cliente, normativa local aplicável e propósito da avaliação.

CAPÍTULO 3. ABORDAGENS NA AVALIAÇÃO

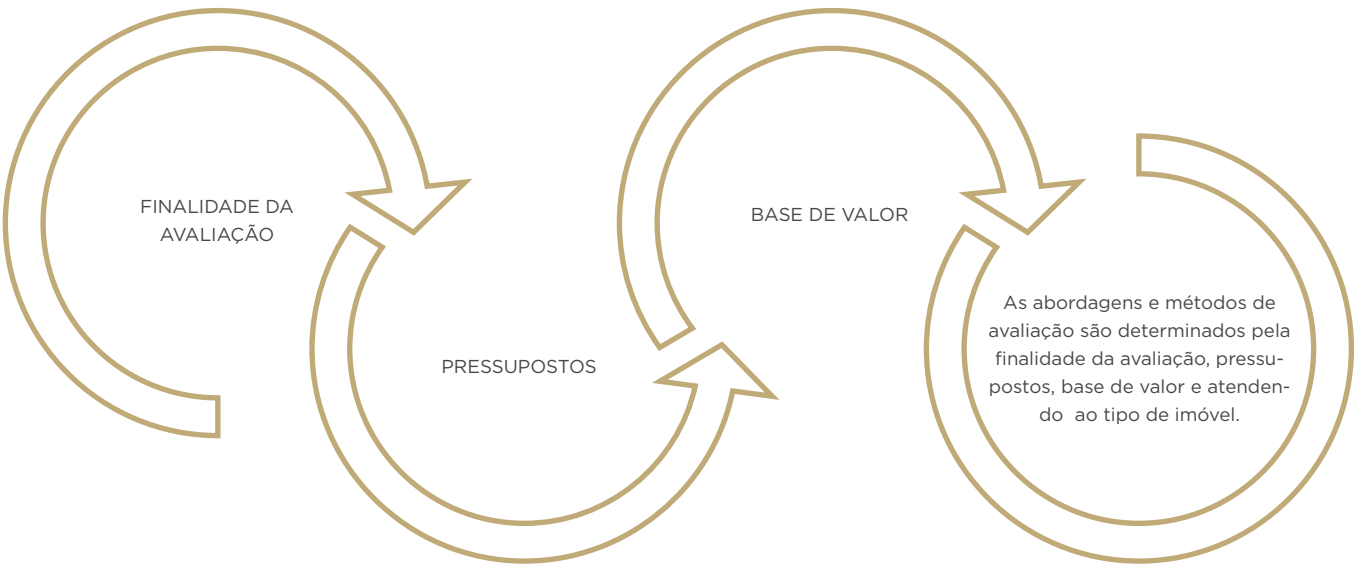
Abordagens, métodos e modelos

As EVS 2020 estabelecem uma hierarquia entre Abordagens, Métodos e Modelos de Avaliação, considerando que todos são técnicas que se baseiam no modelo económico de formação de valor, refletindo a dinâmica de uma economia real, livre e concorrencial.

Para a determinação do valor de mercado de um imóvel podem utilizar-se diversas abordagens de avaliação, distintos métodos e modelos. Embora nas EVS 2020 se refiram as abordagens de Mercado (ou Comparativa), de Rendimento e do Custo como as abordagens reconhecidas de avaliação de terrenos e edifícios na Europa, as EVS não impõem uma metodologia específica de avaliação, deixando à consideração do avaliador qual a abordagem, método ou métodos e modelo ou modelos a aplicar em cada avaliação, em função do contexto, do tipo e quantidade de informação disponível ("*available evidence*", na terminologia anglo-saxónica), do tipo de imóvel, tipo de cliente, normativa local aplicável e propósito da avaliação. Contudo, de acordo com as EVS 2020, as metodologias de avaliação estão implícitas nas normas e a sua aplicação e conhecimento generalizado por parte de todos os intervenientes no processo de avaliação facilitam a interpretação dos relatórios de avaliação e contribuem para o aumento da transparência na avaliação.

Por outro lado, as EVS referem que seria inapropriado restringir as metodologias de avaliação aos modelos reconhecidos atualmente, já que estes estão em constante evolução e desenvolvimento, nomeadamente através da utilização de ferramentas informáticas, modelos estatísticos e outras ferramentas. Contudo, as EVS são também muito claras (ver 6.7. Capítulo II das EVS) a respeito da aplicação exclusiva de modelos matemáticos ou estatísticos, referindo o valor imobiliário não pode ser calculado usando apenas os referidos modelos.

Apesar do exposto anteriormente, as EVS 2020 ressalvam que deve ser respeitada a regulamentação aplicável localmente, que pode impor métodos de avaliação obrigatórios e/ou a utilização de um número mínimo de métodos de avaliação distintos.



Legislação Portuguesa

Em matéria de métodos de avaliação o documento intitulado "Critérios e Normas Técnicas a adotar nas avaliações de imóveis no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças" publicado pela Portaria n.º 878/2009, de 21 de setembro, recomenda o recurso à utilização do método comparativo de mercado como referência para avaliação do património imobiliário público. O documento considera também a hipótese da utilização de outros métodos de avaliação, que não o método comparativo, reconhecendo que "são aceitáveis outras metodologias avaliatórias, de natureza técnico/científica, desde que os seus pressupostos estejam devidamente explicitados e testados".

Na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro refere-se relativamente aos métodos de avaliação no ANEXO (a que se refere o artigo 20.º) Relatórios de Avaliação, A) Elementos de Identificação, alínea c) que o avaliador deverá fundamentar a escolha do método ou dos métodos de avaliação utilizados, descrevendo pormenorizadamente a sua aplicação, não impondo, tal como nas EVS, a aplicação de métodos de avaliação nos âmbitos de avaliação que o referido diploma regulamenta. O avaliador deve ainda (alínea j) identificar e justificar "outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado".

Banco de Portugal e CMVM

No ponto 1 do artigo 5.º do Aviso nº 5/2006 do Banco de Portugal[7] referem-se os métodos preferenciais a utilizar, devendo o perito avaliador "ter em conta as características especificas do imóvel em avaliação e do mercado local" aquando da escolha do método ou métodos a aplicar numa determinada avaliação:

> *"Na avaliação do imóvel, o perito avaliador deve ter em consideração as regras definidas no nº 2.º e utilizar, preferencialmente, os seguintes métodos de avaliação:*
>
> *a) Método do custo;*
>
> *b) Método do rendimento;*
>
> *c) Método comparativo."*

Também o artigo n.º 37 do mais recente Regulamento da CMVM n.º 02/15 - Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e Imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual[8] se refere aos métodos preferenciais de avaliação a aplicar nas avaliações de imóveis de fundos, salvaguardando ainda as situações em que existirem circunstâncias especiais que não permitam a aplicação do Método do Custo, do Método do Rendimento ou do Método Comparativo, devendo nestes casos o avaliador justificar a opção por método(s) distinto(s) dos três referidos anteriormente e os motivos que levaram à sua exclusão, plasmando a fundamentação no relatório de avaliação:

7 https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/cartas-circulares/5-2006a.pdf

8 https://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Pages/Reg_2_2015_simples.aspx

"Artigo 37.º

Métodos de avaliação

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa:

a) Método comparativo;

b) Método do custo;

c) Método do rendimento.

2 - Sempre que considere existirem circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada do valor do imóvel com base nos métodos mencionados no número anterior, o perito avaliador de imóveis pode recorrer a métodos alternativos, devendo indicar no relatório de avaliação, de modo fundamentado, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número anterior, assim como aquelas que justificam a opção pelo método de avaliação adotado."

O ponto 5.1 do Capítulo II das EVS 2020 refere a importância da análise do imóvel, do mercado em que este se posiciona e da informação relevante a que os avaliadores devem atender, alertando para a necessidade de levar a cabo uma "*due deligence*" aprofundada no sentido de obter o máximo de informação acerca do imóvel em avaliação e do mercado imobiliário, atribuindo-lhe maior importância do que a seleção da abordagem ou abordagens de avaliação e estabelecendo que se trata de um dos aspetos mais importantes no processo de avaliação.

A respeito dos fatores ambientais como os riscos climáticos, pegada ecológica e fatores ESG, as EVS 2020 relevam o impacto no valor que podem ter os indicadores de sustentabilidade como as certificações ambientais e que, caso existam, devem ser considerados pelo avaliador como determinantes na formação do valor aquando da análise da informação obtida na "*due deligence*".

Também a seleção de imóveis comparáveis na abordagem de mercado deve basear-se no conhecimento aprofundado do imóvel em avaliação e na análise minuciosa dos possíveis comparáveis, de modo a selecionar os que mais se aproximam do imóvel em análise e qual o método de avaliação a aplicar (de rendimento ou comparativo dependendo se o imóvel está arrendado ou não, por exemplo), devendo a abordagem comparativa ser apenas usada em face da existência de um mercado (ou submercado) de compra e venda ativo para a classe de imóvel em avaliação.

Igualmente importante será a definição de critérios para a escolha de comparáveis, tanto relativamente às características dos imóveis como quanto ao número mínimo de imóveis comparáveis a selecionar, no sentido em que quanto mais características semelhantes tiverem os imóveis utilizados como comparáveis no método comparativo, maior será a fiabilidade da avaliação, menor será o grau de subjetividade introduzido na avaliação e, consequentemente, maior será o nível de discricionariedade por parte do avaliador na avaliação. Na análise de imóveis comparáveis devem ser tidos em conta o maior número de fatores quanto possível, sendo de relevar, de acordo com as EVS, a localização, o intervalo de tempo decorrido entre a transação efetuada e a data em que se está a realizar a avaliação, a obsolescência do imóvel, equipamentos e afins (depreciação física, económica e técnica do imóvel) e, no caso de propriedades de rendimento, os fatores relativos ao locatário como a sua capacidade financeira e reputação, a percentagem da propriedade ocupada ou vaga e a relação entre a área líquida e bruta do imóvel sujeita a arrendamento.

No que respeita à distância temporal de transações de comparáveis e o número mínimo de comparáveis que seleciona para aplicar a abordagem de comparação de mercado, fica a critério do avaliador mas é facilmente percetível que a distância temporal máxima vai depender de alterações no mercado

imobiliário em análise que tenham repercussões no valor e que o número mínimo de comparáveis deverá ser algo próximo do maior número de imóveis com elevado grau de comparabilidade com o imóvel em avaliação possível, relembrando que o problema do número mínimo de comparáveis se coloca com maior relevância em mercados com baixa expressão (poucas transações).

Abordagem de Mercado

Na abordagem de mercado utiliza-se o Método Comparativo que tem como pressuposto a determinação do valor de mercado do imóvel em avaliação tendo como base em evidências obtidas através de transações efetivas de imóveis comparáveis, transações essas que devem cumprir os critérios definidos para a base de valor que se está a utilizar na avaliação e para o tipo de imóvel. Devem ser selecionadas transações de imóveis o mais similares quanto possível ao imóvel em avaliação e o mais recentes quanto possível. Alternativamente, poderão ser utilizados imóveis comparáveis em oferta, devendo o avaliador estar ciente da diferença entre valores efetivos de transação e valores de oferta. Em qualquer dos casos, e independentemente do método utilizado, deverá derivar das evidencias observadas uma unidade de valor que é utilizada para determinar o valor do imóvel em avaliação.

> *"6.1 O Método Comparativo é considerado o método preferencial para chegar ao Valor de Mercado, uma vez que permite a associação mais directa às transacções de mercado efectivas."*

Abordagem de rendimento

A abordagem de rendimento utiliza como pressuposto a determinação do valor de um imóvel com base no rendimento futuro estimado desse mesmo imóvel, capitalizando ou descontando o rendimento, seja este sob a forma de uma renda (no caso de estar arrendado) ou pelo rendimento gerado pelo negócio que funciona nesse mesmo imóvel (tal como acontece no caso de um empreendimento turístico, por exemplo).

> *"7.1 Em termos gerais, a Abordagem de Rendimento é uma forma de análise de investimento. Baseia-se na capacidade do imóvel de gerar benefícios líquidos (ou seja, geralmente benefícios monetários) e na conversão desses benefícios num valor actual. Os benefícios podem simplesmente ser vistos como rendimento operacional líquido. Na avaliação de imóveis baseada em lucros operacionais (tais como hotéis), o perito avaliador irá muitas vezes trabalhar com base no EBITDA (resultado antes dos juros, impostos, depreciações e amortizações)."*

Abordagem de custo

A abordagem de aplica-se normalmente para determinar o valor de substituição de uma propriedade especializada e que por ter características muito particulares e não existir mercado para o tipo de imóvel em análise (como um aeroporto, um estádio de futebol ou imóveis do estado com usos específicos) que permita aplicar as abordagens de comparação de mercado ou de rendimento. Este método baseia-se no princípio económico de que um comprador estará disposto a pagar no máximo por um imóvel o valor que pagaria por um imóvel com a mesma utilidade, quer fosse novo ou usado (no caso de o imóvel em avaliação ser usado terá que ser efetuado um ajuste no valor de acordo com a sua depreciação). Contudo, esta abordagem deve apenas, segundo as EVS, ser aplicada aquando da ausência completa de atividade de mercado ("*market evidence*") para o tipo de imóvel em análise, referindo ainda as dificuldades de aplicação desta abordagem devido à variação de custos passível de ser verificada entre a data da avaliação e a conclusão do projeto, deixando o valor obtido através da abordagem dos custos fora do âmbito do Valor de Mercado.

No ponto 8.5. do Capítulo II das EVS estabelece-se que a Abordagem do Custo não deve ser considerada como a abordagem primordial a eleger, por não se tratar de uma abordagem baseada no mercado, referindo-se ainda (ponto 8.4.) que os países que mais se opõem à utilização desta abordagem são os países em que os mercados são mais transparentes, onde existe informação acerca de valores de transação, rendas e yields imobiliárias.

Método Residual

O Método Residual é comummente utilizado na determinação do valor de mercado de um terreno livre ou não ocupado que possui potencial construtivo, ou seja, solo urbano ou urbanizável expectante, imóveis suscetíveis de desenvolvimento urbanístico, podendo tratar-se de terrenos sem qualquer construção ou com construções inacabadas ou com construções para reabilitar. A análise deve ser feita na ótica da "máxima e melhor utilização" - MMU, como é referido na EVS 1, que consiste na escolha do uso e volume de construção que leve a uma utilização fisicamente possível, razoavelmente provável, legal no momento presente ou passível de o vir a ser, absorvível pelo mercado e economicamente viável e que resulte no maior valor da propriedade à data da avaliação.

Em termos muito simples o Método Residual consiste na determinação do valor futuro de um imóvel (conjunto de terreno e edifício construído nesse mesmo terreno), subtraindo-lhe posteriormente todos os custos inerentes à execução desse projeto imobiliário, o que resulta no valor "residual" do imóvel em avaliação, o terreno. A utilização desta metodologia pressupõe estimar diversos custos e aplicar taxas e prémios de risco, entre outros, pelo que deverá o avaliador justificar, de forma clara e rigorosa, no relatório de avaliação a análise efetuada e os parâmetros utilizados na avaliação.



Recorrer a mais do que um método de avaliação

A referência nas EVS 2020 à exigência legal de utilização de duas ou mais abordagens específicas de avaliação para um determinado tipo de imóvel ou finalidade de avaliação, tem eco em Portugal no Regulamento da CMVM N.º 2/2015 – versão consolidada Regulamentação do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Republicado pelo Regulamento da CMVM nº 3/2020 e com as alterações introduzidas pelos Regulamentos da CMVM nº 6/2020 e 9/2020)[9]. De acordo como o artigo 37.º - Métodos de avaliação do referido regulamento, nas avaliações de imóveis para Organismos de Investimento Coletivo, *"os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa:*

a) Método comparativo;

b) Método do custo;

c) Método do rendimento.

Sempre que considere existirem circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada do valor do imóvel com base nos métodos mencionados no número anterior, o perito avaliador de imóveis pode recorrer a métodos alternativos, devendo indicar no relatório de avaliação, de modo fundamentado, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número anterior, assim como aquelas que justificam a opção pelo método de avaliação adotado.

Sem prejuízo do disposto no número anterior, o perito avaliador deve apresentar no relatório de avaliação o valor do imóvel que resulte da aplicação do método previsto no nº 1 que se revele o menos desadequado."

O Aviso nº 5/2006 do Banco de Portugal[10], que estabelece, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 59/2006, de 20 de março, o regime aplicável à avaliação (por perito avaliador) e verificação do valor dos imóveis hipotecados em garantia dos créditos afetos às obrigações hipotecárias, refere-se que os métodos preferenciais a utilizar na avaliação de imóveis dados como colateral num empréstimo hipotecário são o do custo, do rendimento e o método comparativo, complementando ainda que *"(...) Na escolha do método, ou métodos, o perito avaliador deve ter em conta as características especificas do imóvel em avaliação e do mercado local."*

Ainda a este respeito é referido, na alínea c) do ponto B) Elementos de avaliação do ANEXO (a que se refere o artigo 20.º) - Relatórios de avaliação da Lei n.º 153/2015 que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional, que o perito avaliador deve fundamentar a *"escolha do ou dos métodos de avaliação*" e fazer uma *"descrição pormenorizada da sua aplicação*".

Pelo exposto anteriormente, em Portugal apenas para as avaliações de imóveis pertencentes a carteiras de Organismos de Investimento Coletivo é exigida a aplicação de, pelo menos, dois métodos de avaliação, não havendo esta obrigatoriedade para qualquer outra finalidade de avaliação. Contudo, é comum em Portugal as entidades financeiras solicitarem aos avaliadores a utilização no mínimo de dois métodos de avaliação, estando quase sempre presente o método do custo (algumas das instituições referem que o método do custo apenas serve para determinar o Valor para Seguro), apesar das limitações expostas anteriormente e amplamente referidas nas EVS 2020.

9 http://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Documents/Regulamento%20CMVM%20n.º%202_2015%20-%20versão%20consolidada.pdf

10 https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/cartas-circulares/5-2006a.pdf

Análise Final

O Capítulo II – Metodologias de Avaliação das EVS termina no ponto 11. A Verificação Final, referindo-se à necessidade que o avaliador, na fase de conclusão do relatório de avaliação, tem de se afastar um pouco da análise que fez e colocar a si próprio as seguintes questões: Será que alguém compraria este imóvel por este valor? Será este o valor de mercado deste imóvel? Estaria eu disposto a pagar esta quantia por este imóvel?

Este exercício, que irá refletir toda a experiência e conhecimento do mercado e das abordagens de avaliação adquiridos pelo avaliador ao longo do seu percurso formativo e de prática profissional reveste-se de elevada importância, já que no final de contas a avaliação é uma opinião profissional apoiada, claro está, nas abordagens, metodologias, técnicas e cálculos que o mesmo considerou adequadas para a tarefa em questão. Trata-se, acima de tudo, de uma opinião profissional emitida pelo Perito Avaliador. Esta análise final conduz muitas vezes à verificação e ajuste das premissas assumidas na avaliação, revendo as abordagens, métodos e técnicas de avaliação utilizadas levando, por conseguinte, à determinação de um valor de mercado mais assertivo.

FICHA TÉCNICA

Título

European valuation Standards
2020
Guia Interpretativo

Editor

ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

Coordenação

Lurdes Morais – CH Business Consulting, S.A.

Autores

Joana de Sá

João Fonseca

Jorge Ferreira Vaz

Pedro Quirino Rosa

Revisão Técnica

Jorge Ferreira Vaz

Edição Gráfica

Francisco Vale – CH Business Consulting, S.A.

ISBN

978-989-53192-4-4

Data

Janeiro 2021

Projeto

High Value – Inovação e Sustentabilidade (POCI-02-0853-FEDER-046934) no âmbito do Portugal 2020, com financiamento UE/FEDER, através do COMPETE 2020.



high value

INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

ANAI

TEGOVA

Cofinanciado por:

COMPETE 2020

PORTUGAL 2020

UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional