high value
INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

E-BOOKS

NORMAS INTERNACIONAIS DE AVALIAÇÃO (TEGOVA, RICS E IVSC)

ANÁLISE COMPARATIVA

JORGE FERREIRA VAZ
MIGUEL ANJOS



PROMOTOR
ANAI
TEGOVA

CO-FINANCIAMENTO
COMPETE 2020
PORTUGAL 2020
UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

NORMAS INTERNACIONAIS DE AVALIAÇÃO (TEGOVA, RICS E IVSC)

ANÁLISE COMPARATIVA

JORGE FERREIRA VAZ
MIGUEL ANJOS

ÍNDICE

SINOPSE **4**

1.INTRODUÇÃO **6**

2.EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS) - TEGOVA **20**

2.1 ENQUADRAMENTO 20

2.2 ESTRUTURA GOVERNATIVA 22

2.3 CERTIFICAÇÕES INTERNACIONAIS TEGOVA - REV E TRV 24

2.4 EVS 2020 25

2.4.1 ENQUADRAMENTO EVS 2020 25

2.4.2 ESTRUTURA DAS EVS 2020 26

2.4.3 PRINCIPAIS NOVIDADES EVS 2020 28

2.4.4 FATORES ESG NAS EVS 2020 30

2.4.5 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM) NAS EVS 2020 33

3.INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) - IVSC **35**

3.1 ENQUADRAMENTO 35

3.2 ESTRUTURA DAS IVS 38

3.3 AS NORMAS GERAIS DAS IVS 38

3.4 AS NORMAS ESPECÍFICAS IVS SOBRE ATIVOS 42

3.5 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES ÀS IVS 2020 47

3.6 *ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE* (ESG) 47

3.7 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM) 48

4.RICS VALUATION - GLOBAL STANDARDS - RICS **50**

4.1 ENQUADRAMENTO 50

4.2 *PROFESSIONAL STANDARDS* - PS 54

4.3 *VALUATION TECHNICAL AND PERFORMANCE STANDARDS* - VPS 55

4.4 *VALUATION PRACTICE GUIDANCE – APPLICATIONS* – VPGAS 59

4.5 GESTÃO ENTRE A LEGISLAÇÃO NACIONAL E *RED BOOK* *67*

4.6 *ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (ESG)* *68*

4.7 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM) 69

5.ANÁLISE COMPARATIVA ÀS NORMAS INTERNACIONAIS 71

6.NORMATIVA PORTUGUESA VS NORMAS INTERNACIONAIS 77

6.1 NORMATIVA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL 77

6.2 PRINCIPAIS DIFERENÇAS DAS NORMATIVAS PORTUGUESAS E INTERNACIONAIS 88

7.INQUÉRITO AOS AVALIADORES PORTUGUESES 92

8.VISÃO DO TEGOVA, IVSC E RICS SOBRE AS NORMAS INTERNACIONAIS 104

8.1 VISÃO DO TEGOVA 104

8.2 VISÃO DO IVSC 106

8.3 VISÃO DO RICS 109

9.CONCLUSÕES 112

9.1 INQUÉRITO AOS AVALIADORES PORTUGUESES 114

9.2 PERSPECTIVAS TEGOVA, IVS E RICS 116

9.3 MAIORES DESAFIOS QUE AS NORMAS INTERNACIONAIS ENFRENTAM 117

9.4 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM) 117

9.5 ESG (*ENVIRONMENTAL, SOCIAL E GOVERNANCE*) 118

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 123

ÍNDICE DE FIGURAS 124

ÍNDICE DE TABELAS 125

AUTORES 126

FICHA TÉCNICA 128

SINOPSE

A presente publicação tem como propósito sistematizar e organizar a informação mais relevante plasmada nas normas internacionais publicadas pelo *The European Group of Valuers' Associations* (TEGOVA), pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) e pelo *International Valuation Standards Council* (IVSC), fazendo uma análise comparativa das mesmas e a sua adequabilidade à legislação portuguesa no âmbito da Avaliação Imobiliária, identificando diferenças e pontos de convergência, com o objetivo de qualificar os profissionais da avaliação imobiliária, orientando-os para o mercado global. Foi também auscultada a posição relativamente às normas de avaliação das entidades internacionais anteriormente referidas e efetuado um inquérito aos avaliadores portugueses com o objetivo de perceber o grau de familiaridade destes com as normas internacionais de avaliação imobiliária.

ABSTRACT

This publication aims to systematize and organize the most relevant information about the international standards published by The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and the International Valuation Standards Council (by IVSC), making a comparative analysis of them and their suitability to Portuguese legislation in the field of Real Estate Valuation, identifying differences and points of convergence, with the aim of qualifying real estate valuation professionals, guiding them to the global market. The position regarding the valuation standards of those international entities was also consulted and a survey was carried out among the Portuguese professionals, with the aim of understanding their degree of familiarity with international property valuation standards.

A presente publicação integra um *Roadmap* para a Inovação e Qualificação desenvolvido pela ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, no âmbito do projeto **HIGH VALUE – INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE**, que visa o incremento das competências profissionais e empresariais dos Peritos Avaliadores em Portugal, promovendo a qualificação e a diversificação da oferta de serviços.



1. Introdução

1.INTRODUÇÃO

As avaliações de ativos, seja de bens tangíveis ou bens intangíveis, são usadas como instrumento de análise de investimentos, como mecanismo de garantia de cumprimento de regras e normas (*compliance*), como suporte no que respeita à concessão de créditos, enfim, como elemento de apoio à tomada de decisão por parte dos diversos intervenientes nos mercados imobiliários. A confiança depositada nas avaliações por todas as partes envolvidas (compradores, arrendatários, promotores, instituições bancárias, fundos de investimento, entre outros) implica a sua elaboração de forma confiável, transparente e clara, utilizando conceitos, princípios, abordagens, procedimentos e metodologias reconhecidos e aceites universalmente. Comprova-se, deste modo, a importância da atividade de avaliação já que esta será, muitas vezes, o elemento suporte da tomada de decisão, estando o risco da operação profundamente corelacionado com a qualidade e assertividade da mesma. O relatório de avaliação constitui, assim, uma peça chave de comunicação do trabalho de avaliação, devendo expor claramente e inequivocamente para todas as partes as premissas assumidas, as abordagens e metodologias utilizadas, no fundo, o caminho percorrido até chegar ao valor de avaliação.

O Relatório do Banco Central Europeu *Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future* de 18 de Dezembro de 2012 sistematiza o carácter imperativo da execução de avaliações com elevado nível de fiabilidade para efeitos de medição do risco implícito ao crédito hipotecário, contudo, este raciocínio pode ser extrapolado para todos os âmbitos de avaliação:

> *"Valuations exert significant impact on a financial institution's credit risk management. As mitigation against risk, it is imperative that the valuation process is robust and that the value attributed to the underlying assets can be relied upon when fully assessing the risk of a credit decision or the ongoing management of the loan. For that reason, a reliable valuation document is central to the credit risk decision."* [1]

Durante os anos sessenta e setenta do século passado vários organismos nacionais de avaliação desenvolveram normas de avaliação, surgindo em alguns países Códigos de Ética Profissional. A par disso, a globalização dos mercados internacionais determinou a necessidade do desenvolvimento de uma normativa internacional de avaliação de imóveis harmonizada. Deste modo, em 1981 foi criado o *The International Assets Valuation Standards Committee* (TIAVSC), que alterou o nome em 1994, passando a *International Valuation Standards Committee* (IVSC). Os objetivos que levaram à criação deste organismo foram a elaboração e publicação de normas internacionais de avaliação de imóveis, a promoção da sua aceitação internacional e a harmonização das normas de avaliação entre países, identificando e difundindo as diferenças a respeito de legislação local ou regional e as suas aplicações. Os avaliadores submetem-se às normas por decisão própria ou por exigência legal, ou por instrução específica do cliente ou dos futuros utilizadores finais da avaliação e/ou empresas ou organizações nacionais (García Meca, 2001).

1 Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis — Lessons Learned — Guiding the Future, 18 December 2012, PUB00252-016 – citado nas EVS 2020

Os autores anteriormente citados referem a importância da explicação das metodologias de avaliação nas normas IVS, destacando que "*o IVSC recomenda que as mesmas sejam dadas a conhecer a todos os profissionais que realizam avaliações, do mesmo modo que recomenda explicar claramente a metodologia seguida na avaliação. Em qualquer caso, estas normas estabelecem o que devem fazer os avaliadores mais de que como se devem aplicar os procedimentos ou metodologias específicas, cuja solução depende da capacidade do avaliador para selecionar as técnicas pertinentes e aplicar os seus conhecimentos*", podendo o mesmo aplicar-se às restantes normas de avaliação publicadas.

Roger Messenger, no prefácio das EVS 2009 (TEGOVA, 2009) justifica a necessidade da existência de normas europeias com a necessidade de normas que conduzam a avaliações consistentes, com qualidade, confiáveis, de modo a estabelecer um padrão comum para investidores, setor financeiro e avaliadores por toda a União Europeia.

De acordo com o artigo *Normas Internacionales de valoración: la opinión de los profesionales en España* (García Meca, Martínez Conesa, & Laffarga Briones, 2009), o interesse pela adoção de normas internacionais está relacionado com a obrigatoriedade de cumprimento das *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e com a crescente necessidade dos utilizadores finais em obter relatórios de avaliação que lhes garantam análises consistentes e comparáveis de ativos, denotando que a imposição de normas de reporte financeiro e contabilístico está intimamente relacionada com o desenvolvimento e adoção de normas de avaliação imobiliária, na tentativa de eliminar a falta de consistência entre as abordagens contabilística e por parte dos avaliadores na determinação do valor.

No artigo *Red, White or Blue? Colouring Valuers' Perceptions*, relativo à perceção dos avaliadores a respeito das normas internacionais publicadas pelo RICS - Red, IVS - White e TEGOVA – Blue (Sayce & Connellian, 2001), refere-se que o principal objetivo do IVS (*International Valuation Standards*) é a produção de normas de avaliação e reporte verdadeiramente internacionais que vão de encontro às necessidades de reporte financeiro, dos mercados imobiliários internacionais e da comunidade empresarial internacional, tendo ambições de consistência e harmonização da prática da avaliação. Os autores referem ainda no artigo citado que o objetivo das normas contabilísticas internacionais é que a determinação de valor dos bens seja feita de modo justo e consistente, para que os investidores acedam a informação fiável e de qualidade na qual poderão basear as suas decisões e controlar o risco dos investimentos.

Existe atualmente um conjunto diverso de normas de avaliação cujo objetivo consiste em estabelecer metodologias e procedimentos de avaliação aceites a nível global ou regional e adotados por todos os avaliadores, instituindo uma prática harmonizada e assente nos mesmos critérios de base. Destacam-se as normas internacionais de avaliação IVS do IVSC (que se auto define como a voz internacional da profissão de avaliador imobiliário, com sede em Londres), as normas europeias EVS do grupo de associações de avaliadores TEGOVA (com sede em Bruxelas), as de uma associação britânica denominada RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors,* com sede no Reino Unido) e as publicadas pela Fundação de Avaliação Americana, a *Appraisal Foundation*.

O *Appraisal Standards Board* - ASB da *Appraisal Foundation* - AF dos Estados Unidos foi designado pelo Congresso dos Estados Unidos como entidade responsável pela emissão e difusão das Normas de Avaliação e pela prática da atividade de avaliação. A AF tem como missão:

> *"promover o profissionalismo e garantir a confiança pública na profissão de avaliador. Consegue-se através da promulgação de normas, requisitos de atuação do avaliador e orientação acerca dos métodos e técnicas de avaliação".*[2]

O ASB publica anualmente as suas normas de avaliação, as *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* - USPAP. As normas referidas (ASB, 2020) representam os princípios e métodos de avaliação geralmente aceites e reconhecidos na prática da avaliação nos Estados Unidos. Para além das normas USPAP, o ASB publica notas informativas nas quais compila as perguntas frequentes dos seus associados, ilustrando a aplicabilidade das normas USPAP em situações concretas, dando orientações e conselhos que têm como objetivo solucionar as questões relativas à aplicação das normas. Esta publicação baseia-se nas questões colocadas oralmente nas conferências organizadas pela AF ou em questões informais enviadas pelos avaliadores ao ASB expondo as suas dúvidas relativas a casos particulares.

Este processo interativo de pergunta/resposta constitui um método proactivo de aproximação entre os avaliadores e o organismo que estabelece as regras de avaliação, alterando a forma como os avaliadores se relacionam com o regulador, que não intervém apenas em situações de litígio e como impositor de regras e normas, dando assessoria aos profissionais na sua atividade diária, solucionando de antemão possíveis problemas futuros que podiam ocorrer como consequência da má interpretação ou aplicação errada das normas USPAP.

O *Appraisal Practices Board* (APB) da AF oferece ainda de forma voluntária assessoria aos avaliadores, reguladores e também aos utilizadores dos serviços de avaliação a respeito dos métodos de avaliação reconhecidos pela APB e das técnicas de avaliação para todas as disciplinas de avaliação.

As normas de avaliação têm como objetivo regular e controlar o processo de produção de avaliações, promovendo a transparência e as boas práticas do setor da avaliação através da harmonização de bases de valor, abordagens, procedimentos, métodos de avaliação, entre outros, e também através da uniformização da comunicação da avaliação por meio de relatórios de avaliação padronizados de modo a serem compreensíveis por todos os tipos de utilizadores das avaliações, sejam eles clientes particulares, entidades financeiras, mediadores, promotores ou quaisquer outros utilizadores e estejam estes mais ou menos familiarizados com a área de conhecimento da avaliação imobiliária. Por outro lado, à adoção de normas de avaliação estão também intrínsecos os princípios de ética e códigos de conduta que o avaliador deve respeitar no desempenho da sua profissão.

De acordo com o exposto nos parágrafos anteriores, a adoção de normas de avaliação por parte dos profissionais do setor da avaliação resulta na promoção da clareza e da transparência

2 http://www.appraisalfoundation.org/

das avaliações, em oposição à opacidade que caracteriza historicamente a atividade de avaliação, aumentando também o grau de confiabilidade e o nível de interpretação da avaliação por parte de todos os intervenientes no negócio ou operação, sejam avaliadores, promotores imobiliários, entidades pública ou quaisquer outros utilizadores da avaliação.

São vários os organismos internacionais que têm vindo a desenvolver e publicar Normas de Avaliação, sendo os três que se apresentam em seguida amplamente reconhecidos na prática da avaliação:

- **TEGOVA** – *The European Group of Valuers' Associations* ou Grupo Europeu das Associações de Avaliadores. É um organismo europeu com sede em Bruxelas que publica as *European Valuation Standards* (Normas Europeias de Avaliação) - EVS. São normas de âmbito europeu, alinhadas com a legislação europeia, procurando estabelecer uma relação biunívoca com a UE, de modo a conseguir que as EVS prevaleçam sobre as restantes normas internacionais no continente europeu;
- **IVSC** - *International Valuation Standards Council* (Conselho para as Normas Internacionais de Avaliação). Trata-se de um organismo internacional que emite normas de âmbito global, as *IVS General Standards* (Normas Gerais IVS), tendo como pressuposto a aplicabilidade a todos os tipos de bens e a todas as finalidades de avaliação, desenvolvendo ainda as IVS *Asset Standards* aplicáveis a diferentes tipos de bens como bens imóveis, bens intangíveis, empresas e negócios. O IVSC recomenda o desenvolvimento de Notas de Orientação (*Guidance Notes*) e documentos informativos (*Information Papers*) relativos às especificidades de cada país e ao cumprimento (*compliance*) das normas IVS respeitando as exigências regulamentares locais;
- **RICS** - *Royal Institution of Chartered Surveyors*. O RICS publica as suas normas internacionais de avaliação no *Red Book,* incorporando os princípios definidos nas IVS. Estabelece e aplica normas internacionais e também guias de boas práticas, no âmbito de processos relacionados como o setor imobiliário em diversas áreas, como a avaliação, gestão, promoção, consultoria, inspeção, mediação entre outros. O seu principal objetivo consiste em garantir a exigência e conhecimento contínuo por parte dos seus membros.

No documento *A Avaliação e Valorização de Imóveis – Uma Abordagem Integrada para o Sistema Financeiro Português*, publicado em 2013 pelo Banco de Portugal refere, em reposta à questão "Deve ser exigido o cumprimento de normas internacionais na avaliação de imóveis?" o seguinte:

> *"A nível internacional, existem três organizações representativas dos profissionais do setor imobiliário relevantes no que respeita à avaliação de imóveis, são elas: TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations; RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors; e IVSC – International Valuation Standards Committee. Estas entidades são responsáveis pela emissão das seguintes normas internacionais de avaliação, respetivamente: European Valuation Standards; RedBook; International Valuation Standards.*

> *Apesar da existência das referidas normas, considera-se que não se deve indicar uma delas como referência a ser seguida pelos peritos avaliadores, na medida em que nenhuma prevalece sobre as restantes em termos internacionais."*

(...) Importa salientar que a questão da ausência de um único normativo de avaliação de imóveis internacionalmente aceite tem vindo a ser debatida a nível da União Europeia, nomeadamente no âmbito da Comissão Europeia. Já em 2004, para o setor bancário, os representantes dos consumidores no *Forum Group on Mortgage Credit* recomendavam que a Comissão Europeia devia definir a utilização de normas internacionalmente aceites de avaliação de imóveis. No ano seguinte, novamente para o setor bancário, a Comissão Europeia reiterou a sua preocupação pela existência de distintos regimes de avaliação dos imóveis, dificultando a comparabilidade dentro do espaço europeu, e defendeu a adoção de um normativo único como a forma mais eficaz de solucionar esta questão. Por sua vez, em 2008, os Estados-membros foram incentivados a aceitar os relatórios de avaliação realizados noutros países, ao mesmo tempo que se defendeu o desenvolvimento e utilização de normas de avaliação fiáveis. Também o *International Accounting Standards Board* (IASB) referiu que pretende promover a convergência internacional das normas de avaliação de imóveis, sendo que esta convergência provocaria naturalmente alterações nas próprias normas internacionais de contabilidade."

No mesmo documento é feita uma recomendação para o futuro:

> *"que os peritos avaliadores de imóveis sigam as normas de avaliação internacionalmente reconhecidas (incluindo as regras quanto aos três métodos de avaliação elegíveis acima descritos) mas estas não são impostas".*[3]

O reconhecimento da importância da existência de princípios, conceitos, abordagens, linhas de orientação, regras de ética e de conduta, bases de valor, métodos, estrutura de relatório e termos de contratação reconhecidos e aceites por todos na prática da avaliação imobiliária conduziu ao desenvolvimento de Normas de Avaliação. Historicamente, as normas de avaliação conheceram um desenvolvimento mais premente em períodos de grande incerteza associada a crises, fossem elas provocadas por quedas no setor imobiliário, financeiro ou qualquer outro como a atual crise provocada pela pandemia COVID-19.

Enquadrando a adoção de normas de avaliação no contexto europeu, a Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 4 de fevereiro de 2014 relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010 recomenda que que os Peritos Avaliadores exerçam a Profissão tendo sempre presente os standards internacionais, referindo, no seu Recital (5) - enquadramento legal da União adequadamente harmonizado em várias áreas, que é importante desenvolver legislação harmonizada na União Europeia tendo contudo em conta as especificidades dos mercados regionais e nacionais dos bens imóveis. No mesmo sentido, no seu Recital (26) - normas de avaliação, referem-se as normas de avaliação imobiliária, chamando a atenção para a necessidade da existência de normas de avaliação fidedignas, referindo especificamente as normas EVS e RICS:

3 https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/documentos-relacionados/consultapublicacnsf_avaliacaoevalorizaca_imoveis.pdf

> *"É importante assegurar a correta avaliação do imóvel de habitação antes da celebração do contrato de crédito, nomeadamente, quando a avaliação afeta a obrigação residual do consumidor em caso de incumprimento. Os Estados-Membros deverão, pois, assegurar a existência de normas de avaliação fidedignas. Para serem consideradas fidedignas, as normas de avaliação deverão ter em conta as normas reconhecidas internacionalmente, em particular as desenvolvidas pela Comissão Internacional de Normas de Avaliação, pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e pela Royal Institution of Chartered Surveyors. Estas normas de avaliação internacionalmente reconhecidas assentam em princípios de elevado nível que exigem que os mutuantes, designadamente, adotem processos adequados em matéria de gestão interna dos riscos e de gestão de garantias e adiram a esses processos – que incluem métodos de avaliação sólidos – adotem normas e métodos de avaliação conducentes a avaliações realistas e fundamentadas dos imóveis, por forma a assegurar que todos os relatórios de avaliação sejam elaborados com o cuidado e a diligência profissionais adequados e que os avaliadores satisfaçam determinados requisitos de qualificação, e mantenham documentação adequada sobre a avaliação das garantias que seja completa e razoável. A este respeito é desejável também assegurar um controlo adequado dos mercados de imóveis de habitação e a consonância dos mecanismos previstos nessas disposições com a Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das empresas de investimento. Às disposições da presente diretiva relativas a normas de avaliação de imóveis pode ser dado cumprimento, por exemplo, através de legislação ou autorregulação."*[4]

No mesmo sentido, a *Mortgage Credit Directive* (Diretiva de Crédito Hipotecário), no seu Artigo 19 - Avaliação dos imóveis, refere acerca da importância da existência de avaliações imobiliárias fidedignas e da implementação de normas de avaliação, o seguinte:

> *"1. Os Estados-Membros asseguram o desenvolvimento no seu território de normas fidedignas para a avaliação de imóveis de habitação para efeitos de crédito hipotecário. Os Estados- -Membros exigem que os mutuantes assegurem a utilização dessas normas quando procedam à avaliação de imóveis ou tomem todas as medidas razoáveis para assegurar que essas normas sejam aplicadas quando a avaliação for efetuada por um terceiro. Caso as autoridades nacionais sejam responsáveis pela regulamentação dos avaliadores independentes que efetuam avaliações de imóveis, devem assegurar que os mesmos cumpram as regras nacionais em vigor."*

4 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32014L0017

A respeito da aplicação de normas de avaliação e em caso de conflito judicial, estabelece-se no ponto 5, *Collateral and real estate valuation* do *Asset Quality Review Manual* emitido pelo Banco Central Europeu (ECB, 2018), que as EVS têm precedência, de acordo com a Diretiva de Crédito Hipotecário europeia, sobre as restantes normas internacionais:

> *"Real estate should be valued in line with European Standards EVS-2012 (Blue Book) and other international standards such as the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) guidelines, with* ***EVS2012 taking precedence*** *in the event of any conflict (for the avoidance of doubt, this should be considered to apply throughout the document)".*

UM NOVO PARADIGMA

A atividade de avaliação encontra-se num momento-chave da sua história, num verdadeiro ponto de inflexão, sendo exigida aos avaliadores uma rápida adaptação e atualização dos seus conhecimentos e competências profissionais face à torrente de imposições normativas e alterações legislativas que estão a surgir na área da sustentabilidade do setor imobiliário e que impactam de forma considerável na atividade de avaliação de ativos.

Está em curso uma alteração de paradigma no setor da construção a nível global e, por conseguinte, em Portugal, em resultado das políticas e acordos relativos ao clima como os inscritos nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (*Sustainable Development Goals* – SDGs)[5] no Acordo de Paris (*Paris Agreement*)[6] relativo às alterações climáticas (assinado em 2016) e no Pacto Ecológico Europeu (*European Green Deal)*[7], entre outros

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, adotados pelas Nações Unidas em 2015 e também conhecidos como Objetivos Globais (*Global Goals*) constituem, de acordo com as Nações Unidas, uma chamada universal à ação para acabar com a pobreza, proteger o planeta e assegurar que todas pessoas usufruem de paz e prosperidade, impondo na Agenda 2030 17 Objetivos Globais com o intuito de os atingir antes do ano de 2030. Embora os Objetivos Globais estejam interligados, os objetivos 7 – Energia Limpa e Acessível, 11 – Comunidades e Cidades Sustentáveis e 13 – Ação Climática são os que se relacionam com o setor da construção e, consequentemente com o setor da Avaliação Imobiliária.

No mesmo sentido, existe um compromisso entre os países da EU para a Europa ser o primeiro continente a atingir a neutralidade carbónica, cumprindo os objetivos inscritos no Pacto Ecológico Europeu e tendo como data limite o ano de 2050. Para tal, cada estado membro desenvolveu uma estratégia a longo de mitigação de emissões de carbono, tendo como documento base a ELPRE – Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios[8]. A ELPRE decorre do disposto

5 https://www.undp.org/sustainable-development-goals

6 https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/the-paris-agreement

7 https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal

8 https://dre.pt/application/conteudo/156295372

no artigo 2º-A da Diretiva (EU) 2018/844 (*Energy Performance of Buildings Directive*), do Parlamento Europeu e do Conselho de 30/05/2018 e tem como objetivo apoiar a renovação, até 2050, do parque nacional de edifícios residenciais e não residenciais, públicos e privados, através da melhoria do seu desempenho energético e ambiental, convertendo-o num parque descarbonizado e de elevada eficiência energética e promovendo a transformação dos edifícios existentes em edifícios com necessidades quase nulas de energia (NZEB- *Nearly Zero-Energy Buildings*).

Para atingir os objetivos propostos na ELPRE em Portugal será necessária a concertação de esforços entre todos os intervenientes no setor da construção, desde entidades públicas e governamentais, técnicos e projetistas, promotores imobiliários aos privados, sendo altamente ambicioso o objetivo fixado para 2030: intervir em 69% do parque edificado português.

De acordo com a ELPRE, "O objetivo é renovar 363 milhões de metros quadrados até 2030, o que corresponde a 69% do parque total de edifícios existentes face a 2018. A meta é chegar aos 635 milhões de metros quadrados em 2040 e aos 747 milhões de metros quadrados em 2050."

A ELPRE estabelece como objetivos de poupança de energia primária em Portugal, as percentagens de 11% para 2030, 27% para 2040, e 34% para 2050 e de redução de horas de desconforto na habitação, as percentagens de 26% para 2030, 34% para 2040, e 56% para 2050.

De modo a concretizar os objetivos propostos na ELPRE estima-se um investimento total até 2050 superior a 143 mil milhões de euros, havendo subvenções públicas para o apoio à renovação de edifícios disponíveis através de medidas específicas, nomeadamente as inscritas no PRR – Plano de Recuperação e Resiliência[9].

Segundo o *World Green Building Council* – WGBC (*worldgbc.org*), os edifícios são responsáveis por 39% das emissões globais de carbono relacionadas com a energia, dos quais 28% em resultado da energia consumida na utilização do edifício (aquecimento, arrefecimento e energia elétrica) e os restantes 11% resultam da pegada ecológica de materiais e construção.

Deste modo, um dos maiores desafios que se coloca atualmente ao setor da avaliação consiste na quantificação e integração de novos fatores que determinam o valor, adaptando as abordagens e os métodos existentes, concretamente os fatores ESG (*Environmental, Social and Governance*) e em particular o fator E, ambiental, que diz respeito ao desempenho energético do edifício ao longo do seu ciclo de vida.

A descarbonização do setor imobiliário, de acordo com o relatório *Net Zero by 2050 – A Roadmap for the Global Energy Sector* da Agência Internacional de Energia – IEA, assentará na eletrificação e na eficiência energética dos edifícios e ainda na alteração de comportamentos de consumo por parte dos utilizadores, tendo como objetivo atingir a neutralidade de emissões de carbono em 2050. Pode observar-se na Figura 1 a evolução esperada da distribuição de emissões de CO2 por setor, de acordo com as medidas de redução de emissões implementadas. As emissões terão uma queda mais acentuada no setor da energia, tendo os setores imobiliário, dos transportes e indústria um declínio mais suave ao longo do tempo.

9 https://www.portugal2020.pt/sites/default/files/planoderecuperacaoeresiliencia_consultapublica.pdf

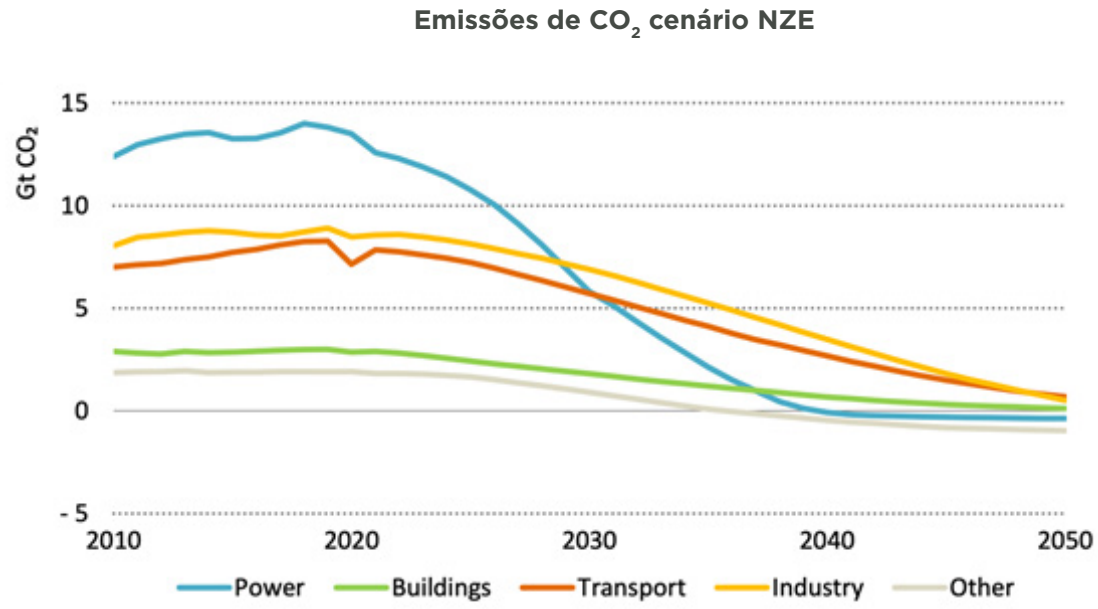


Figura 1 - Emissões de CO2 por setor no cenário emissões zero - NZE. Fonte: NetZero by 2050, International Energy Agency – IEA [10]

A estratégia de redução de emissões no setor imobiliário, com o intuito de atingir a neutralidade carbónica em 2050, apresenta os seguintes pontos temporais de referência, tal como se ilustra na Figura 2:

- 2025 – fim de vendas de caldeiras a combustíveis fósseis;
- 2030 – acesso universal à energia; todos os novos edifícios são edifícios zero em carbono; queda de 40% das emissões até esta data; 20% do *stock* imobiliário é renovado;
- 2035 – a maioria dos equipamentos domésticos e sistemas de arrefecimento vendidos têm classificação energética máxima;
- 2040 – 50% dos edifícios renovados são zero em carbono;
- 2050 – Mais de 85% dos edifícios são edifícios zero em carbono; queda de mais de 95% das emissões até esta data; 66% da energia fornecida aos edifícios é elétrica; uso de gás natural para aquecimento quebra 98% até esta data.

10 https://iea.blob.core.windows.net/assets/deebef5d-0c34-4539-9d0c-10b13d840027/NetZeroby2050-A*Roadmap*fortheGlobalEnergySector_CORR.pdf

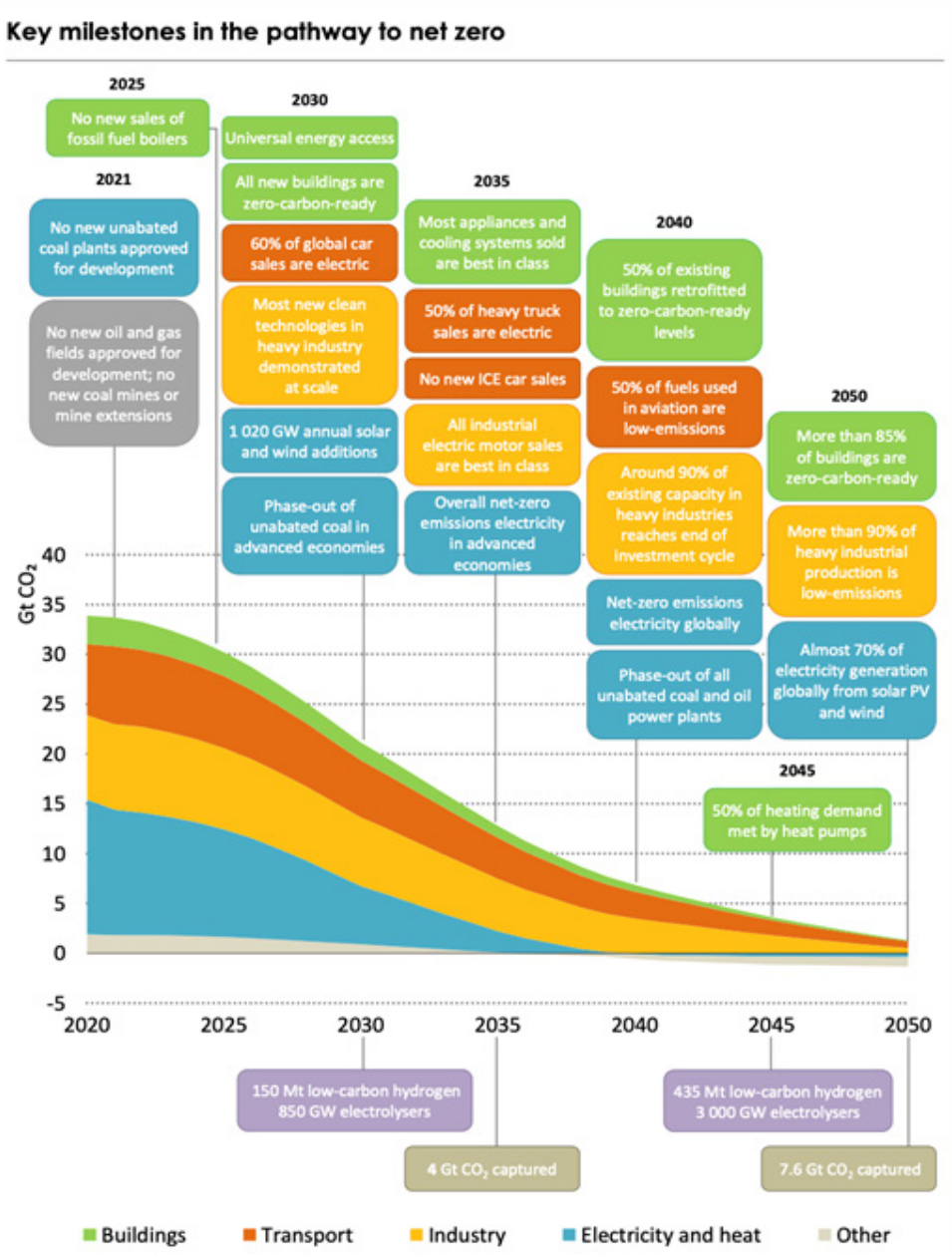


Figura 2 - Datas de referência no caminho para emissões zero. Fonte: NetZero by 2050, International Energy Agency – IEA[11]

11 https://iea.blob.core.windows.net/assets/deebef5d-0c34-4539-9d0c-10b13d840027/NetZeroby2050-A*Roadmap*fortheGlobalEnergySector_CORR.pdf

De acordo com a Direção Geral da Energia e Geologia – DGEG, "A Europa possui um stock edificado com cerca de 25 biliões m2 de área útil de pavimento, destes cerca de 25% tem uma utilização não residencial. O setor dos edifícios na Europa consome cerca de 40% das necessidades energéticas – correspondendo à maior fatia entre todos os setores – 27% dizem respeito a edifícios residenciais e 13% a edifícios de serviços. Os edifícios são ainda responsáveis por 36% das emissões de dióxido de carbono (CO2). Pelo que a eficiência energética dos edifícios constitui um elemento central da política da eficiência energética da União Europeia"[12]. A certificação ambiental dos edifícios tem como objetivo avaliar os impactos ambientais do edifício e tentar quantificar a incidência que produzem os edifícios no ambiente, não apenas na sua fase de projeto, mas também na fase de construção, de funcionamento e uso e no seu fim de vida útil, ou seja, ao longo de todo o seu ciclo de vida. Existem cerca de 30 sistemas de certificação "verde", ambiental ou de eficiência energética em edifícios em todo o mundo cujo objetivo é atribuir um *rating*, ou seja, classificar a performance ambiental do edifício. Estes sistemas de certificação estão muito direcionados para edifícios novos ou para edifícios que tenham sido alvo de uma renovação profunda. Atualmente em Portugal é exigido o Certificado Energético (CE) que é emitido por um perito inscrito na Agência para a Energia (ADENE) – organismo público que regula a certificação energética de edifícios (SCE), não sendo obrigatória qualquer outra certificação ambiental.

De acordo com a ADENE, "A transposição da diretiva europeia sobre Desempenho Energético dos Edifícios – EPBD para a legislação portuguesa, em 2006, veio introduzir alterações importantes a respeito do desempenho energético de edifícios em Portugal, sendo especialmente relevante a obrigatoriedade de emissão de um certificado energético que atribui uma classe energética aos edifícios numa escala que varia de A+ (muito eficiente) a F (pouco eficiente), "em função da relação dos consumos de energia primária para os usos regulados, tendo em conta a contribuição de fontes de energia renovável, entre os edifícios previsto e de referência, expressos através de um indicador de energia primária anual por unidade de área interior útil de pavimento. Para tal, as necessidades de energia são determinadas considerando condições de referência de modo a garantir a qualidade do ar interior, o conforto térmico e a salubridade dos espaços".[13]

Contudo, as certificações ambientais pretendem ir mais longe do que os CE já que têm em conta o ciclo de vida completo do edifício, desde a extração de matérias-primas, ao transporte, passando pela construção, uso e manutenção e terminando na reciclagem, reutilização ou tratamento dos resíduos da construção, incluindo também parâmetros de saúde e bem-estar dos utilizadores dos edifícios (como os respeitantes à qualidade do ar interior e poluentes, por exemplo). Cada sistema de certificação (LEED, VERDE, DGNB, BREEAM, HPIU, LEVELS, entre outras) possui uma metodologia própria, variando também os âmbitos de interesse e a importância relativa de cada item, sendo a escala de classificação ou *rating* de cada uma delas também distinta. Estas ferramentas permitem análises de custos de operação em uso, de taxas de ocupação de imóveis arrendados, de custos ambientais relativos a todo o ciclo de vida do imóvel, permitindo análises com muito maior profundidade que as efetuadas tendo como base apenas o CE do imóvel.

12 https://www.dgeg.gov.pt/pt/areas-setoriais/energia/eficiencia-energetica/diretiva-do-desempenho-energetico-dos-edificios/diretiva-dos-edificios/

13 Manual SCE – ADENE, Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho. https://www.sce.pt/wp-content/uploads/2021/07/Manual-SCE.pdf

A diretiva EPBD foi alterada em 2018 pela Diretiva (EU) 2018/844 do Parlamento Europeu e do Conselho, com vista a acelerar a renovação dos edifícios na União, nomeadamente acelerar a renovação dos edifícios existentes até 2050 e apoiar a modernização de todos os edifícios com tecnologias inteligentes e uma relação mais evidente com a mobilidade limpa. A EPBD encontra-se novamente em processo de revisão[14] (até 11 fevereiro 2022 em Período para Apresentação de Comentários), com vista a incorporar a estratégia decorrente da Vaga de Renovação (*Renovation Wave*) que, de acordo com a comissão europeia, "contém um plano de ação que contempla: i) medidas regulamentares, financeiras e facilitadoras e ii) o objetivo de, pelo menos, duplicar a taxa anual de renovação energética dos edifícios até 2030.", centrando-se nas disposições fundamentais para impulsionar a renovação dos edifícios, sendo expectável que surjam novas imposições legais direcionadas à redução de emissões de carbono e ao cumprimento das metas para 2030 e 2050 no setor da construção. De acordo com os relatórios e posições emitidas por vários organismos que atuam na área da sustentabilidade na construção a nível europeu, nomeadamente pelo *Buildings Performance Institute Europe* (BPIE)[15], deve aproveitar-se a revisão da diretiva EPBD para atualizar e articular a legislação comunitária de modo a agilizar a implementação das medidas inscritas na diretiva, respondendo não só aos desafios climáticos mas também societais, designadamente à pobreza energética, e para alargar a análise de emissões de carbono a todo o ciclo de vida dos edifícios, da extração dos materiais aos resíduos de demolição e reciclagem de materiais.

Um outro assunto atualmente muito em voga na área da avaliação imobiliária e, por isso, recorrentemente abordado em artigos, livros, fóruns de discussão, *webinars* e conferências, diz respeito à viabilidade e fiabilidade dos Modelos Automatizados de Avaliação (*Automated Valuation Models* – AVM) e se a sua utilização se coaduna com avaliações efetuadas em *compliance* com Normas de Avaliação. Um outro aspeto a discutir tem a ver com a fiabilidade dos modelos AVM numa fase de transição na avaliação imobiliária, em que a incorporação dos fatores ESG está ainda numa fase embrionária, já que os modelos AVM dependem da constante alimentação do algoritmo com elevadas quantidades de informação de imóveis comparáveis, algo que inviabiliza, nesta fase, a utilização dos AVM.

A discussão recorrente relativamente aos AVM diz respeito, em primeiro lugar, à disponibilização por parte do fornecedor do software do algoritmo de cálculo, sendo que a maior parte dos softwares AVM são "fechados em si mesmos" para evitar cópias do algoritmo que os sustenta, levando num segundo plano à questão de compliance com as normas de avaliação já que o avaliador não conhece nem domina os procedimentos de cálculo subjacentes ao algoritmo do modelo AVM que está a aplicar. Por outro lado, levantam-se questões quanto à qualidade, fiabilidade e usabilidade das bases de dados que sustentam a estimação do valor e ainda a sua constante necessidade de adição de informação atualizada, dos critérios de seleção de comparáveis e de homogeneização das características dos imóveis comparáveis.

14 https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12910-Energy-efficiency-Revision-of-the-Energy-Performance-of-Buildings-Directive_en

15 https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/08/BPIE_Making-EPBD-fit-for-2030_Final.pdf

De acordo com o exposto anteriormente e com a conjuntura global atual, os assuntos mais prementes na atualidade que podem ter sérias implicações nas normas de avaliação imobiliária, podendo inclusive conduzir a alterações ou revisões, são:

- a incorporação dos fatores ESG na formação do valor imobiliário;
- as oportunidades e limitações da utilização de modelos AVM – *Automated Valuation Models*.



2. European Valuation Standards (EVS) - TEGOVA

2.EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS) - TEGOVA

2.1 ENQUADRAMENTO

O *The European Group of Valuers' Associations* - TEGoVA (Grupo Europeu das Associações de Avaliadores) é composto, de acordo com o site oficial - www.tegova.org -, por um conjunto de 70 associações nacionais de avaliadores de 38 países distintos, representando aproximadamente 70.000 avaliadores qualificados (trabalhando a título individual ou a contrato por consultoras especializadas, empresas do setor publico, agências governamentais ou instituições financeiras, a nível local ou internacional). É responsável pela publicação das *European Valuation Standards* - EVS ou Normas Europeias de Avaliação Imobiliária desde o princípio da década de 1980. Anteriormente denominado por TEGOVOFA (*The European Group of Fixed Assets* – publicou em 1977 a sua primeira edição de Guidance Notes sobre avaliação imobiliária) e EUROVAL, a designação TEGoVA foi adotada em junho de 1997, tendo-se mantido até ao momento atual. Na Figura 3 estão representados os momentos-chave do TEGOVA e de publicação das EVS.

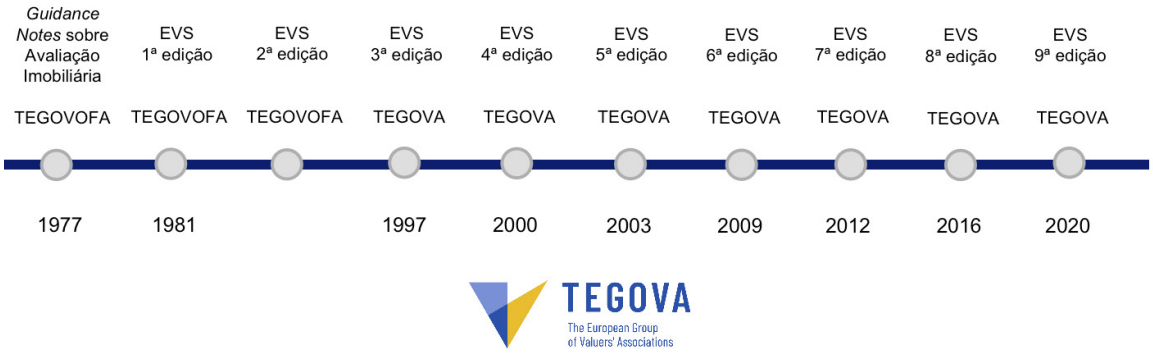


Figura 3 - Barra cronológica TEGOVA. Fonte: elaboração própria

De acordo como o site do TEGOVA, "O principal objetivo do TEGOVA consiste na criação e implementação de Normas harmonizadas para a prática da avaliação, para a educação e qualificações profissionais, e também para governança corporativa e ética na avaliação." Numa outra área da referida página internet refere-se que "O maior objetivo do TEGOVA consiste na promoção científica e educacional da profissão de avaliador e na harmonização das Normas Europeias de Avaliação."

Para além das normas EVS relativas a avaliação imobiliária que tem vindo a publicar nas quatro décadas passadas, o TEGOVA publicou recentemente as Normas Europeias de Avaliação de

Empresas e Negócios – EBVS 2020, estando em fase final de execução, com data de publicação marcada para a Assembleia Geral de Primavera de 2022, as Normas de Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Instalações Técnicas Industriais – EVS PME (*Plant, Machinery and Equipments*). No sentido de colmatar carências a nível de normalização na avaliação em âmbitos específicos, está em discussão pelo TEGOVA a criação de uma norma europeia de Avaliação de Propriedades Rústicas.

Introduzida na edição de 2012, 7ª edição das EVS - à data constava no Capítulo 2, atualmente no Capítulo VII -, a temática União Europeia e Avaliação Imobiliária (*European Union Legislation and Property Valuation*) evidencia a relação de proximidade que as EVS têm vindo a cultivar com a legislação comunitária, transpondo conceitos e adaptando e reformulando as normas de avaliação de acordo com as constantes alterações legislativas europeias. Cabe salientar que as normas EVS possuem âmbito de aplicação europeu, ao contrário das restantes normas internacionais, como as normas RICS ou IVS, que possuem âmbito mundial, tendo como princípio basilar a constante adaptação e adequação ao contexto legislativo e mercado europeus.

Para as autoridades europeias é benéfica a proliferação de normas de avaliação robustas e adequadas a cada membro da UE, o que implica uma rápida adaptação das normas às frequentes evoluções que se verificam na legislação europeia, sendo a área financeira uma das mais profícuas ultimamente no que concerne a regulação, concretamente, na supervisão bancária.

A primeira referência às EVS na legislação da UE ocorre na diretiva europeia de crédito hipotecário (*EU Mortgage Credit Directive*) publicada a 04 de fevereiro de 2014 e cuja transposição para as legislações dos estados-membros ocorreu em março de 2016. No prefácio da 9ª edição EVS datada de 2016, Krzysztof Grzesik, presidente do TEGoVA, refere que este momento foi fundamental para a profissão de avaliador: a publicação de um artigo (e respetivo *Recital*) relativo à avaliação imobiliária na diretiva europeia de crédito hipotecário, que introduziu as EVS na legislação europeia como normas de avaliação reconhecidas internacionalmente, servindo como modelo para as normas de avaliação nos estados-membros, reconhecendo ainda a importância da avaliação para a estabilidade dos mercados financeiro e imobiliário e na defesa do consumidor.

No prefácio das EVS 2020[16] faz-se referência à confirmação da confiança por parte das autoridades europeias nas normas EVS as quais, de acordo com o ponto 5, *Collateral and real estate valuation* do *Asset Quality Review Manual* emitido pelo Banco Central Europeu (ECB, 2018), têm precedência sobre as restantes normas internacionais. Também na nota de imprensa produzida pelo TEGOVA relativa ao lançamento das EVS 2020, as Normas Europeias de Avaliação são citadas na diretiva sobre crédito hipotecário da UE como normas fiáveis para a avaliação de bens imóveis residenciais para fins de crédito hipotecário, sendo preferenciais sobre todas as outras normas.

16 https://tegova.org/static/1a3ffa1d9dacb9492cf6ef4fd8090796/PT.pdf

2.2 ESTRUTURA GOVERNATIVA

Apresenta-se em seguida a estrutura governativa do TEGOVA, que se pode observar de forma resumida na Figura 4:



Figura 4 - Estrutura Governativa TEGOVA. Fonte: elaboração própria.

Assembleia Geral (*General Assembly*) – formada pelo conjunto de todos os membros, constituindo-se como o órgão de decisão supremo do TEGOVA, sendo o Presidente do Conselho Diretivo quem preside as assembleias gerais. O TEGOVA reúne-se em assembleia geral duas vezes por ano, na Assembleia Geral de Primavera (*Spring Assembly*) e na Assembleia Geral de Outono (*Autumn Assembly*). Durante as Assembleias Gerais decorre também uma conferência científica de avaliação, onde se abordam temáticas atuais relacionadas com a avaliação.

Conselho Diretivo (*Board of Directors*) – formado por um mínimo de 5 membros e um máximo de 8 membros eleitos pela assembleia geral para um período (renovável) de 3 anos. O presidente (Chairman) do Conselho Diretivo é eleito pelo Conselho Diretivo após a eleição deste pela assembleia geral para o mesmo período, também renovável.

Consultores do Conselho Diretivo (*Advisers to the Board of Directors*) – têm como papel providenciar apoio técnico e científico ao Conselho Diretivo.

Comité Consultivo & Grupos de Trabalho (*Advisory Committees & Working Groups*) – o Conselho Diretivo pode estabelecer a criação de comités e/ou grupos de trabalho especializados, definindo a missão e designando um Presidente do grupo entre os membros que o formam. Atualmente encontram-se estabelecidos os seguintes:

— **Conselho para as Normas Europeias de Avaliação** - *European Valuation Standards Board* (EVSB). O EVSB do TEGOVA é o conselho para a elaboração e atualização constante das normas, *guidance notes* (Notas de Orientação Europeia para a Avaliação), códigos e documentos técnicos, de modo a adequá-los à realidade e às circunstâncias atuais, de modo a reforçar as boas práticas, a qualidade e a precisão das avaliações, tendo particular atenção à compatibilidade com a normativa europeia. O EVSB tem ainda como

missão aconselhar o TEGOVA acerca da publicitação e disseminação das normas EVS, o aconselhamento das autoridades europeias e a manutenção de relações institucionais entre o TEGOVA e outros organismos emissores de normas, como o RICS e o IVSC;

- **Conselho para a Prática Europeia de Avaliação e Metodologia** - *European Valuation Practice and Methodology Board* (EVPMB). O EVPMB constitui um corpo técnico que tem como missão desenvolver uma abordagem europeia harmonizada sobre as metodologias de avaliação. Possui como atribuições a revisão, atualização e desenvolvimento das metodologias de avaliação definidas nas EVS e dar resposta às questões emergentes realacionadas com metodologias de avaliação;
- **Conselho de Reconhecimento** - *Recognition Committee*. O Conselho de Reconhecimento é nomeado e supervisionado pelo Conselho Diretivo do TEGOVA e foi especificamente constituído para monitorizar as certificações *Recognised European Valuer* - REV (Perito Avaliador Europeu Acreditado) e *TEGOVA Residential Valuer* – TRV (Perito Avaliador do TEGOVA para o Segmento Residencial) e as suas associações certificadoras (AMA e R-AMA);
- **Conselho para as Qualificações de Avaliação Europeia** - *European Valuation Qualifications Board* (EVQB). O EVQB tem como missão a promoção, divulgação e supervisão dos programas REV e TRV, sendo ainda responsável pela atualização e revisão dos pressupostos relacionados com as certificações internacionais do TEGOVA, pela gestão das reclamações dirigidas ao Conselho de Reconhecimento por parte das associações AMA ou R-AMA, pela gestão do relacionamento com a academia, pela assistência aos membros na provisão de ações de formação e CPD, e pelo desenvolvimento de certificações ou programas de qualificação em áreas ou setores especializados;
- **Conselho para as Normas Europeias de Avaliação de Empresas e Negócios** - *European Business Valuation Standards Board* (EBVSB). O EBVSB constitui um corpo técnico que tem como missão a elaboração das Normas Europeias de Avaliação de Empresas e Negócios, publicação que é independente das EVS, não faz parte do Blue Book, sendo o entendimento do TEGOVA que a avaliação imobiliária e a avaliação de negócios e empresas, embora sendo em muitos aspetos relacionadas, requerem conhecimentos, experiência e competências distintas.

Secretariado (*Secretariat*) – o secretariado tem base de operações em Bruxelas, sendo as suas missões e tarefas determinadas pelo Conselho Diretivo do TEGOVA.

2.3 CERTIFICAÇÕES INTERNACIONAIS TEGOVA - REV E TRV





No que respeita a acreditações internacionais, o TEGOVA atribui, através das suas associações certificadoras - *Awarding Member Association* – AMA (Associação Membro TEGOVA Certificadora) ou *Residential Awarding Member Association* (R-AMA), no caso de associações que apenas estão habilitadas a atribuir a certificação TRV, os títulos de *Recognised European Valuer* - REV (Perito Avaliador Europeu Acreditado) e *TEGOVA Residential Valuer* – TRV (Perito Avaliador do TEGOVA para o Segmento Residencial), certificações que têm como objetivo assegurar aos contratantes dos peritos avaliadores, especialmente de outros países no caso dos peritos avaliadores REV, a sua competência, conhecimento, qualificações e experiência profissional, do cumprimento das normas EVS e dos respetivos Códigos de Conduta e dos *Minimum Education Requirements* – MER (Requisitos Mínimos de Educação), para além de uma constante atualização e reciclagem de conhecimentos, de acordo com os requisitos definidos para Formação Profissional Contínua (*Continuous Professional Development* – CPD) pelo TEGOVA.

Na EVS 3 – O Avaliador Qualificado, refere-se que "A Avaliação deve ser realizada por um perido avaliador qualificado, com as aptidões profissionais, o conhecimento, a competência e independencia consistentes com os requisitos das EVS, incluindo o Código de Conduta e Ética dos peritos avaliadores europeus", destacando que avaliações efetuadas em cumprimento dos requisitos de educação, aptidões profissionais, conhecimento técnico, competência e independência plasmados nas normas EVS resultam em avaliações de qualidade.

A promoção, coordenação e supervisão dos processos de atribuição das certificações internacionais está a cargo do *European Valuation Qualifications Board* (EVQB) do TEGOVA. O Recognition Committee do TEGOVA é o comité responsável pelas auditorias às associações AMA e R-AMA e ainda pela supervisão e aprovação das candidaturas AMA e R-AMA.

Para a obtenção das certificações REV e TRV será constituído um júri idóneo e independente formado por elementos de reconhecido conhecimento e competência profissional ou académica na área da avaliação, tendo os peritos avaliadores que comprovar as suas competências e experiência profissional (para se poderem candidatar às certificações os peritos têm que fazer prova que possuem os MER para REV ou TRV definidos pela associação de avaliadores AMA), sendo posteriormente submetidos a exames escritos e orais que versam sobre os conteúdos das EVS, mais concretamente os inscritos no *Syllabus* (conteúdos programáticos) definidos pela associação AMA membro TEGOVA pela qual o perito se candidata à certificação REV ou TRV. As certificações REV e TRV possuem uma validade de 5 anos, durante os quais o perito terá de efetuar ações de formação e reciclagem de conhecimentos, de acordo com o CPD. No final do período de 5 anos as certificações REV e TRV deverão ser renovadas.

As certificações REV e TRV têm como propósito reconhecer as qualificações profissionais e garantir a utilização dos mesmos princípios, abordagens e metodologias pelos avaliadores em todos os países da UE, contribuindo para a livre circulação (internacionalização) da atividade de avaliação entre profissionais europeus.

2.4 EVS 2020

> *"Valuation practice is the conciliation of a paradox: deriving value from hard evidence while also identifying market phenomena with a lasting impact on value."*
>
> *[Krzysztof Grzesik, introdução das EVS 2020]*

2.4.1 ENQUADRAMENTO EVS 2020

As *European Valuation Standards* – EVS 2020 ou Normas Europeias de Avaliação (TEGOVA, 2020), também conhecidas como "Livro Azul" (*The Blue Book*), correspondem à 9ª edição das Normas Europeias de Avaliação que o *The European Group of Valuers' Associations* – TEGOVA [17] tem vindo a publicar desde o princípio da década de 80 e a sua aplicação tornou-se efetiva a partir de 1 de janeiro de 2021. De acordo com Michael Reinberg, à data Presidente do Conselho para as Normas Europeias de Avaliação - EVSB do TEGOVA, na introdução do documento, as EVS 2020 foram desenvolvidas com o objetivo de proporcionar normas relevantes e facilmente compreensíveis por avaliadores, clientes e entidades públicas, tendo todas as suas secções sido revistas e acrescentados novos conteúdos seguindo esse princípio. Michael Reinberg refere ainda que os profissionais responsáveis por efetuar avaliações devem ter consciência do real valor acrescentado que trazem aos mercados e à sociedade avaliações de qualidade e que estes devem imbuir os seus clientes e as autoridades públicas da importância do conhecimento de como o avaliador determinou o valor de avaliação.

O Presidente do TEGOVA, *Krzysztof Grzesik*, referiu em entrevista à data de publicação das EVS 2020 que "as EVS foram desenvolvidas em sintonia com a ordem jurídica da UE e 2020 foi o ano em que a União estabeleceu o objetivo da neutralidade do carbono até 2050 e uma redução de 55% nas emissões de Gazes de Efeito de Estufa (GEE) até 2030. O facto de os edifícios representarem 36% das emissões de GEE da União Europeia, levou a estratégias nacionais de renovação a longo prazo mandatadas pela UE, várias das quais contêm obrigações legais para renovar as construções para níveis mais elevados de eficiência energética até uma data fixa ou num determinado ponto de inflexão (por exemplo, aquando do aluguer, venda) criando um impacto inevitável no valor dos imóveis".

Acerca dos objetivos das EVS 2020, no prefácio das mesmas, o presidente do TEGOVA refere que "Um objetivo fundamental das normas de avaliação consiste em alertar os peritos avaliadores para a mudança e dar-lhes as ferramentas para a sua integração na determinação do

17 Grupo Europeu das Associações de Avaliadores - tradução livre.

valor. Espelhando isto, as EVS 2020 são simultaneamente uma continuação e uma rutura". Ora, disruptiva é também a nova legislação europeia relativa ao setor imobiliário, sendo expectável a curto prazo a incorporação na formação do valor imobiliário dos fatores de sustentabilidade, tema recorrente nas EVS 2020. Contudo, apesar de alertar para a responsabilidade dos avaliadores na constante atualização de conhecimentos e sensibilidade para os fatores emergentes na avaliação, as EVS 2020 não definem ainda orientações (*guidance*) para a incorporação e medição do referido fator E nas avaliações, sendo o que o destaque dado aos fatores ambientais nesta versão das EVS resulta dos atrasos na publicação das normas devido à pandemia COVID-19 e das determinações normativas europeias, entretanto publicadas.

Para colmatar esta lacuna, está neste momento a ser constituído pelo EVSB um subgrupo de trabalho que irá produzir *Guidance Notes* (Notas de Orientação Europeia para a Avaliação) para a EVS 6 que irão ser publicadas com a maior brevidade possível, de modo a suprir a carência de orientações práticas para a incorporação dos fatores ambientais na avaliação.

2.4.2 ESTRUTURA DAS EVS 2020

O Livro Azul encontra-se dividido em 7 capítulos, sendo o primeiro dedicado às Normas Europeias de Avaliação (EVS) e Notas de Orientação (EVGN):



Figura 5 - Estrutura Capítulo I das EVS. Fonte: Elaboração própria

EVS 1 - VALOR DE MERCADO

Estabelece a definição de Valor de Mercado e de Renda de Mercado e o seu âmbito e pressupostos de aplicação.

Face à multiplicidade de definições adotadas na atividade, a finalidade é ter um conceito uniforme aplicável genericamente à maioria dos trabalhos de avaliação imobiliária, genericamente aceite por todas as entidades com interesse na área da avaliação.

EVS 2 - BASES DE AVALIAÇÃO DISTINTAS DO VALOR DE MERCADO

Define, explica e carateriza as bases de valor distintas do Valor de Mercado, para que o Perito Avaliador compreenda o que as distingue, assim como os efeitos que estas diferenças implicam a respeito dos métodos de avaliação utilizados e dos resultados obtidos.

EVS 3 - O AVALIADOR QUALIFICADO

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 Perito Avaliador.

EVS 4 - O PROCESSO DE AVALIAÇÃO

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 qualificado deve percorrer no processo de elaboração do relatório de avaliação.

EVS 5 – COMUNICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A finalidade da norma é estabelecer as regras para a apresentação do relatório de avaliação, em que o perito avaliador qualificado transmite o resultado do processo de avaliação e a sua opinião profissional do valor, devidamente fundamentada.

EVS 6 – AVALIAÇÃO E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Incorporação na formação do Valor de Mercado do impacto das imposições regulamentares nacionais a respeito do desempenho energético de edifícios e dos riscos climáticos associados.

O segundo capítulo das EVS é dedicado às Metodologias de Avaliação, o capítulo III exclusivamente dedicado à Sustentabilidade na Avaliação, o capítulo IV aos Documentos Informativos Europeus para a Avaliação (EVIP), o capítulo V ao Código Europeu de Medições, Formação e Qualificações, o capítulo VI ao Código Europeu de Conduta e o capítulo VII à Legislação da União Europeia e Avaliação Imobiliária.



Figura 6 :: Estrutura das EVS (Capítulos II a VII). Fonte: Elaboração própria

Para um maior aprofundamento das normas EVS 2020 recomenda-se, para além da leitura das referidas normas, o livro European Valuation Standards 2020 - Guia Interpretativo, publicado pela ANAI e disponível para *download* em www.high-value.pt.

2.4.3 PRINCIPAIS NOVIDADES EVS 2020

Elencam-se em seguida as **principais novidades e alterações que as EVS 2020** constituem relativamente à edição anterior, as EVS 2016 (8ª edição das EVS):

- **Redefinição do conceito Valor de Mercado. As EVS 2020 dedicam a norma EVS 1** – *Market Value* ao Valor de Mercado em linha com a definição inscrita na *Capital Requirements Regulation da European Banking Authority*[18] – EBA (Autoridade Bancária Europeia), de modo a aproximar a EVS 1 à linguagem patente na normativa europeia e a eliminar as inconsistências linguísticas resultantes das traduções para as diferentes línguas da União Europeia da definição de valor de mercado inscrita nas EVS 2016, nomeadamente da expressão "*in an arm's lenght transaction*" cuja tradução para as diferentes línguas europeias provocou diferentes interpretações. O valor de mercado é o conceito base para a determinação de valor segundo as EVS;

- **Introdução do conceito de *Highest and Best Use* – HABU (Maior e Melhor Utilização) na EVS 1 – *Market Value.*** As EVS 2020 deixam de fazer referência ao "*Hope Value*", surgindo o conceito de *Highest and Best Use* – HABU, considerando que este conceito é intrínseco ao de Valor de Mercado e que consiste em considerar para efeitos de avaliação o uso mais provável, física e legalmente possível (ou que haja probabilidade de vir a ser) e que resulte no valor mais elevado à data da avaliação;

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

— **Definição de um modelo comum de Relatório de Avaliação Europeia para imóveis residenciais.** No seguimento da EVS 5 – *Reporting the Valuation* (Relatório de Avaliação) surge como novidade na versão 2020 das EVS o anexo *EVS Valuation Report for Residencial Property* (Relatório de Avaliação EVS para Imóveis Residenciais) que estabelece uma estrutura base de relatório de avaliação de imóveis residenciais e quais os conteúdos e informação obrigatórios a incorporar. A implementação de um modelo comum é importante para transparência e facilidade de leitura por parte de todos os intervenientes no processo de avaliação, aumentando o grau de comparabilidade de relatórios de avaliação efetuados por distintos avaliadores, para distintas entidades contratantes e para distintos utilizadores finais, independentemente da localização geográfica (no contexto europeu). Em Portugal, o conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação estão definidos, para o âmbito de avaliações para entidades do sistema financeiro nacional, na Lei n.º 153/2015, não abordando, comparativamente com o modelo proposto nas EVS, questões como os termos de contratação e eventuais pressupostos especiais assumidos na avaliação;

— **Criação de uma nova norma, a EVS 6, relativa a Avaliação e Eficiência Energética,** cujo objetivo consiste em fazer refletir no Valor de Mercado o impacto das imposições regulamentares nacionais
a respeito do desempenho energético de edifícios. A respeito da avaliação da eficiência energética, o Presidente do TEGOVA, refere que:

> *"Consequentemente, as EVS 2020 atualizam a avaliação da eficiência energética de acordo com a Norma e aconselham os avaliadores a integrarem estes custos regulamentares objetivos na determinação do valor de mercado. É apenas o início de um processo complexo de avaliação, mas é uma mudança radical para uma profissão necessariamente conservadora. Temos o dever de não politizar o processo de determinação do valor, mas se daqui a três anos a classificação energética do seu edifício o retirar literalmente do mercado, terá um problema de avaliação."*[19]

— **Revisão e reorganização de Notas de Orientação** (*Guidance Notes*), **Códigos Europeus** (European Codes) **e Documentos Informativos** *(Information Papers*), dando enfase a temas relevantes na realidade atual da avaliação como a avaliação de carteiras com a alteração da EVGN 1 – Avaliação de Carteiras, a alteração da EVIP 1 – Sustentabilidade e Avaliação para EVIP 1 – Impacto da Diretiva de Desempenho Energetico dos Edifícios na Avaliação de Bens Imóveis e a criação de um novo capítulo dedicado à sustentabilidade - Parte III. Avaliação e Sustentabilidade;

19 Imposições regulamentares decorrentes da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios 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)

- **Definição do âmbito de aplicação dos *Automated Valuation Models* – AVM** (Modelos Estatísticos Avançados) na avaliação imobiliária em linha com as diretrizes estabelecidas pela *European Banking Authority* – EBA (Autoridade Bancária Europeia). Estabelecem-se na EVIP 7 – *Advanced Statistical Models* (Modelos Estatísticos Avançados) das EVS 2020 as condições para a utilização dos modelos AVM em avaliação;

- **Introdução do capítulo II - Metodologia de Avaliação** (nas EVS 2016 este tema era apenas analisado no EVIP 5 – Metodologia de Avaliação), discutindo com profundidade as abordagens, os métodos e modelos de avaliação, não impondo, contudo, o uso de qualquer metodologia específica, deixando a cargo do avaliador a seleção de abordagens, métodos e modelos adequados ao bem imóvel em avaliação e ao seu contexto e ainda do objetivo e da natureza da avaliação;

- **EVS cada vez mais alinhadas com a Legislação da União Europeia**.A edição 2020 das EVS contempla uma abordagem abrangente à legislação e políticas europeias relacionadas com o imobiliário e com a avaliação imobiliária tendo a preocupação de utilizar definições e conceitos em conformidade com os patentes na legislação e política da UE, relevante quer para os avaliadores e restantes *players* do mercado imobiliário como compradores, arrendatários, entidades financeiras, mediadores imobiliários e outros, quer para as autoridades de supervisão europeias e nacionais, decisores políticos e académicos. Muito importante a este respeito, e uma vez mais relacionada com o fator E (Ambiental), será a legislação aplicável a cada estado membro produzida com base na *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD), nomeadamente a *Long Term Renovation Strategy (*Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios - ELPRE*)* que cada membro irá ter de definir e implementar de modo a cumprir as metas de redução de emissão de CO para os prazos 2030 e 2050, o que irá impor alterações profundas no setor da construção, implicando enormes repercussões no valor dos imóveis. É também dada enfase elevada aos impactos da legislação da UE nos mercados imobiliários e na avaliação, elencando os distintos regulamentos e diretivas europeias e separando-os em cinco grandes temas: mercado interno da UE; saúde e segurança; energia; ambiente; política agrícola comum.

2.4.4 FATORES ESG NAS EVS 2020

Os fatores ESG (*Environmental, Social and Governance*) são utilizados na determinação do impacto das políticas e práticas das empresas e outras entidades no que respeita a fatores ambientais, social, éticos, financeiros e atratividade relativamente a investidores. O fator E (Ambiental) relativo, no âmbito imobiliário, à sustentabilidade energética dos edifícios assume enorme destaque nas EVS 2020, sendo considerado altamente relevante na determinação do valor imobiliário.

Associada aos fatores ESG emerge a Responsabilidade Social Corporativa (CSR, na terminologia anglo-saxónica) que tem vindo a enfatizar as preocupações ambientais das empresas que

pretendem demostrar aos seus clientes, concorrentes e ao mercado em geral as suas preocupações ambientais, que passam pela minimização da pegada ambiental dos seus edifícios, revelando igualmente preocupações com o ambiente interno dos seus espaços de trabalho, nomeadamente no que respeita aos aspetos de qualidade do ar interior, conforto ambiental térmico, acústico e lumínico (iluminação natural e artificial) e ainda relativamente à minimização de emissões poluentes decorrentes da sua atividade. Este fator tem também influência sobre o valor imobiliário, podendo um imóvel que possua uma determinada certificação ambiental ser valorizado ou apreciado, enquanto um outro imóvel semelhante, mas que não possua requisitos que lhe garantam certificação ambiental poderá ser depreciado. A apreciação ou depreciação poderá também verificar-se a respeito da classificação do certificado energético ou outra certificação ambiental que possuem dois imóveis em comparação.

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 necessidade da 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 Grande Renovação (*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), no caso de novo arrendamento ou transmissão da propriedade, havendo um sentimento comum entre os intervenientes no mercado imobiliário de que o valor intrínseco à sustentabilidade não era refletido nos valores de mercado, ou seja, que o mercado não valorizava positiva ou negativamente a componente sustentabilidade.

A introdução da nova norma EVS6 – Avaliação e Eficiência Energética, do Capitulo III – *Valuation and Sustainability* (Avaliação e Sustentabilidade) e da EVIP1 - *The Impact of the Energy Performance of Buildings Directive on Property Valuation* (O impacto da Diretiva de Desempenho Energético dos Edifícios na Avaliação de Bens Imóveis), novidades na versão 2020 das EVS, reflete nas Normas Europeias de Avaliação a mudança de paradigma que se está a verificar na União Europeia no que respeita às exigências em termos de desempenho energético em todo o ciclo de vida, caminhando para edifícios de balanço energético zero (todos os edifícios novos a partir de 2020 devem ser NZEBs) e para intervenções de reabilitação energética obrigatória de edifícios no caso de grandes renovações[20]

20 A diretiva estabelece duas opções para definir Grande Renovação, permitindo aos estados-membro optar por uma delas:

a) O custo total da renovação relacionada com a envolvente do edifício ou com os sistemas técnicos do edifício é superior a 25% do valor do edifício, excluindo o valor do terreno em que está situado;

b) É renovada mais de 25% da superfície da envolvente do edifício.

Em Portugal define-se, na alínea q) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, grande renovação como "a renovação em edifício em que se verifique que a estimativa do custo total da obra, compreendendo a totalidade das frações renovadas, nos casos aplicáveis, relacionada com os componentes, seja superior a 25 % do valor da totalidade do edifício, devendo ser considerado para o efeito o valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos dos artigos 39.º e 62.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis".

(*Major Renovations*) ou mudança de inquilino, no caso de imóveis em arrendamento, denotando ainda 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.

A presente edição das EVS 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 do peso relativo que os intervenientes no mercado atribuem às diversas 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 compõem num dado momento 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 Energy 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 que venham a ser implementados.

Importa referir, a respeito do sentimento do mercado relativamente ao fator E, em dois estudos ('Guia ESG para ocupantes: Agenda ambiental, social e de governança na ocupação de um imóvel' e 'ESG & Imobiliário: 10 principais factos que os investidores necessitam saber'), recente publicados pela consultora imobiliária CBRE sobre os fatores ESG - *Environmental, Social e Governance* -, que uma larga percentagem dos investidores - 83% - prevê um aumento da procura por parte de arrendatários por edifícios sustentáveis e que mais de 54% pretende alterar a sua estratégia de carteira para o ESG, denotando o reconhecimento destes fatores como determinantes do valor imobiliário. Verifica-se, deste modo, que "os investidores começam a incorporar as considerações ESG em todas as fases do ciclo de vida do imóvel, da *due diligence* às aquisições, e do arrendamento à gestão de ativos".

Ainda relativamente ao sentimento de mercado face aos fatores ESG refere-se que se assiste ao acentuar do gap entre valorização verde (*green premium*) e depreciação castanha (*brown discount*): "Embora os esforços para a redução de carbono possam não gerar retornos de investimento mais elevados, desempenharão um papel importante na preservação do valor patrimonial à medida que os ocupantes evitam, cada vez mais, imóveis com um desempenho ambiental inferior ao padrão. Os 'arrendamentos verdes' (*green leases*) entre proprietários e inquilinos, com vista ao cumprimento de determinados objetivos ambientais, tornar-se-ão uma ferramenta mais comum para que os investidores possam monitorizar e impulsionar o desempenho ambiental dos seus ativos imobiliários".

De acordo com os estudos apresentados pela CBRE, existem evidências suficientes de que os edifícios com melhor desempenho energético geram rendimentos mais elevados do que os imóveis com fraco desempenho energético, indicando um potencial considerável para um '*brown discount'* e que os *green buildings* possuem um potencial de geração de rendas e valores de capital mais elevados, incorrendo em menores custos mensais de exploração e manutenção[21].

Transpondo o que foi anteriormente 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 ou que possua elevado risco climático ser altamente depreciado, perdendo todo ou quase todo o seu valor de mercado. Um outro fator de risco acrescido consiste na elevada dificuldade ou até impossibilidade de estabelecer um contrato de seguro para um imóvel com diminuto desempenho energético e/ou elevado risco climático. Ainda, nas EVS 2020 é dada enorme relevância à utilização do Certificado Energético (*Energy Performance Certificate* - EPC) atualizado, fiável e válido e também aos relatórios sobre os sistemas técnicos do imóvel como documentos cruciais a consultar por parte do avaliador no processo de avaliação. Daqui se pode aferir que o desempenho energético do edifício constituirá um fator fundamental na formação do valor imobiliário, devendo os avaliadores incorporá-lo no processo de avaliação imobiliária.

2.4.5 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM) NAS EVS 2020

As EVS 2020 definem qual o âmbito de aplicação na avaliação imobiliária dos Modelos Estatísticos Avançados, em linha com as diretrizes estabelecidas pela European Banking Authority – EBA (Autoridade Bancária Europeia). Estabelecem-se na EVIP 7 – Advanced Statistical Models (Modelos Estatísticos Avançados) das EVS 2020 as condições para a utilização dos modelos AVM em avaliação, partindo dos pressupostos que uma estimação de valor obtida a partir de um modelo AVM não pode ser considerada avaliação já que o valor obtido não corresponde a um Valor de Mercado de acordo com os termos definidos pela EVS 1 e que à partida, uma avaliação para fins de garantia para instituições financeiras deve ser realizado por um perito interno ou externo e deve ser efetuada uma inspeção pelo interior e pelo exterior ao imóvel. Contudo, as EVS 2020, em linha com o estabelecido no documento da EBA Guidelines on loan origination and monitoring (EBA, 2020), os modelos AVM podem ser utilizados em avaliações residenciais em mercados maduros e transparentes por avaliadores internos ou externos, ressalvando que a responsabilidade continua a recair no avaliador. Deste modo, os modelos AVM constituem apenas uma ferramenta de suporte à avaliação, não se substituindo ao avaliador, sendo muito importante o intervalo de confiança que o modelo apresenta e devendo o avaliador ser conhecedor da informação (inputs) que alimenta o modelo, mas também do algoritmo que o compõe, na base de poder defender o valor de avaliação em caso de necessidade. A EBA refere ainda no artigo 225. a questão das reavaliações periódicas de imóveis dados como colateral numa operação financeira, situação na qual o avaliador pode utilizar modelos estatísticos avançados, não devendo as instituições financeiras utilizar modelos AVM por si só como único meio de avaliação, abdicando da intervenção de um avaliador qualificado.

21 https://executivedigest.sapo.pt/mais-de-80-dos-investidores-espera-uma-procura-crescente-por-edificios-sustentaveis/



3. International Valuation Standards (IVS) - IVSC

3. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) - IVSC

3.1 ENQUADRAMENTO

O IVSC foi fundado em Melbourne, Austrália, como *International Assets Valuation Standards Committee* (TIAVSC) por 20 organizações profissionais de avaliação nacionais. Atualmente, o IVSC é composto por mais de 170 organizações membros e as IVS são referenciadas e utilizadas por avaliadores de mais de 100 países.

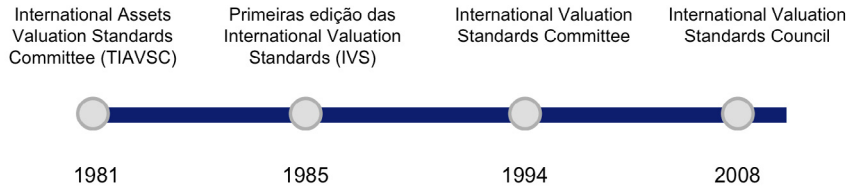


Figura 7 - Barra cronológica IVSC. Fonte: elaboração própria.

O IVSC teve origem no *International Assets Valuation Standards Committee* (TIAVSC), formado em 1981 com o objetivo de desenvolver padrões consistentes internacionalmente. Os membros fundadores foram institutos profissionais na área da avaliação de imóveis. O TIAVSC alterou a sua designação em 1994 para Comité de Normas de Avaliação Internacional e, a partir do final da década de 1990, passou a incluir organizações membros de outras áreas.

Após uma reestruturação da organização em 2008, a sua designação foi novamente alterada, para a atual, *International Valuation Standards Council* (*IVSC*). Em 2019, o IVSC tinha mais de 120 organizações membros em todo o mundo. As organizações associadas credenciam e regulam a conduta de avaliadores individuais que se especializam na avaliação de muitos tipos diferentes de ativos e passivos, como bens imóveis, ativos intangíveis, equipamentos e instrumentos financeiros.

O IVSC, de acordo com o próprio, tem como missão o desenvolvimento de Normas Internacionais de Avaliação consistentes, com qualidade, no sentido de globalizar a atividade de avaliação.

Atualmente a estrutura governativa do IVSC está estruturada da seguinte forma:

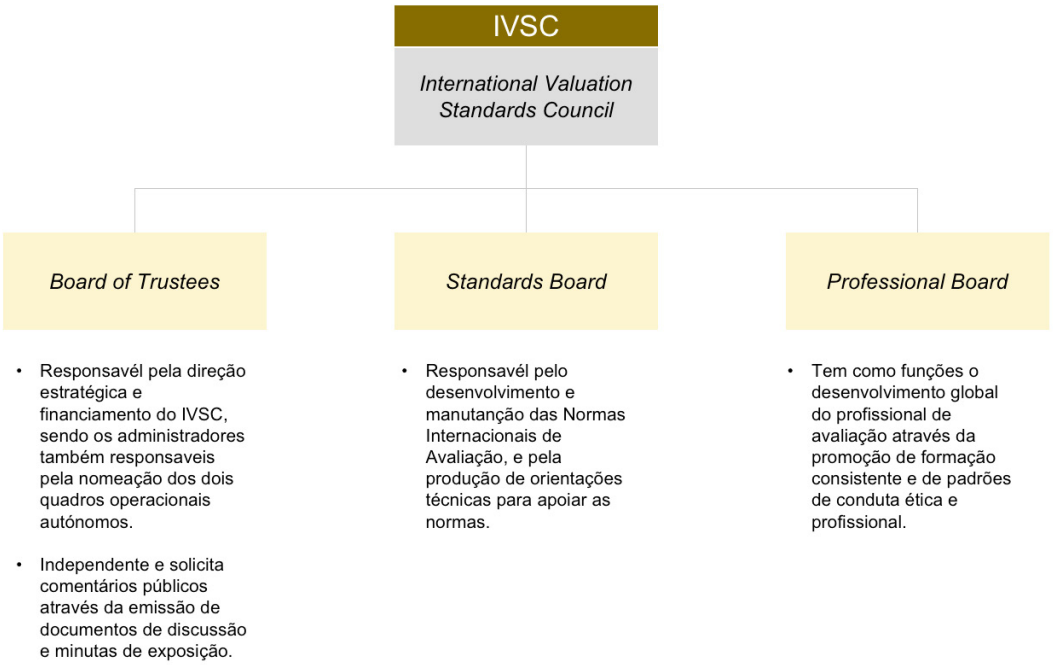


Figura 8 - Estrutura Governativa do IVSC. Fonte: elaboração própria

O IVSC publica regularmente as *International Valuation Standards* (IVS), destinadas as profissionais de avaliação em todo o mundo e sustentam a consistência, transparência e confiança nas avaliações, fundamentais para as decisões de investimento, relatórios financeiros e estabilidade do mercado financeiro.

As Normas são elaboradas por profissionais independentes e publicadas após um processo de consulta envolvendo diversas organizações de profissionais de avaliação, autoridades reguladoras, outras organizações de definição de normas, prestadores de serviços de avaliação, profissionais individuais, e clientes finais de avaliação e académicos.

O IVSC não apoia a necessidade de definir padrões de avaliação separados para relatórios financeiros. Os conceitos, definições e princípios de avaliação devem ser universais, contudo podem ser aplicados de formas distintas.

Existem várias vantagens em convergir globalmente as regras dos relatórios financeiros, no entanto, este processo acarreta desafios significativos decorrentes da aplicação e interpretação dos mesmos padrões em diferentes jurisdições. Para que tal aconteça, as diversas organizações internacionais deveriam trabalhar de uma forma agregada para homogeneizar as regras de avaliação. Identificamos de seguida um esquema global sobre os padrões internacionais.

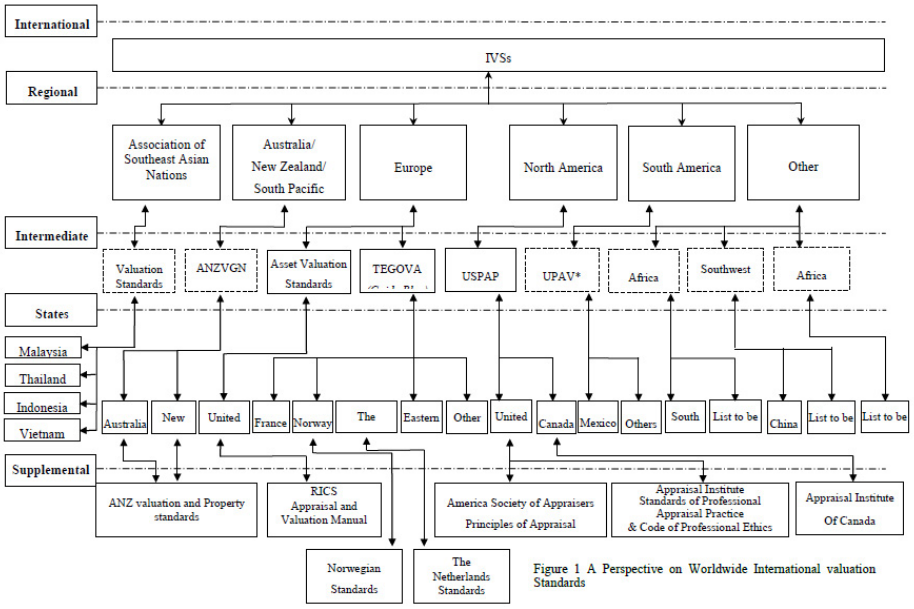


Figura 9 - A regulamentação internacional no mundo. Fonte: John Dorbester & Joseph Vella (2000), "Valuation and the appraisal institute in a global economy", The appraisal journal, 72-85

Relativamente às IVS, a sua estrutura é divida entre cinco Normas gerais e oito Normas específicas de ativos.

As normas gerais estabelecem os requisitos para a realização de uma avaliação, incluindo o estabelecimento dos termos de contratação, bases de valor, abordagens e metodologias de avaliação e relatórios. As normas específicas de ativos incluem informações básicas sobre as características de cada tipo de ativo que influenciam o valor e requisitos adicionais específicos de ativos especificam as abordagens e métodos de avaliação comuns usados.

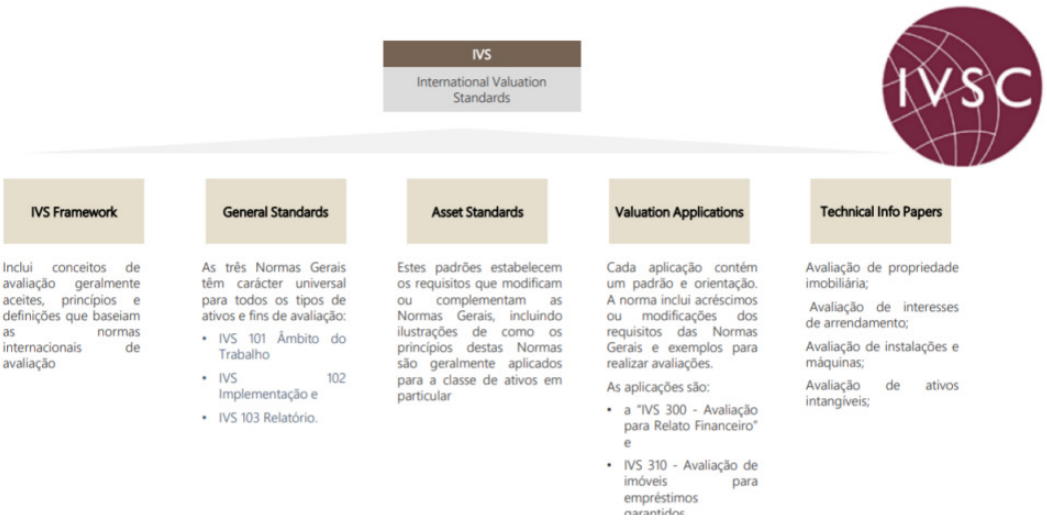


Figura 10 - Estrutura das IVS. Fonte: IVSC, Fonte: elaboração própria

3.2 ESTRUTURA DAS IVS

A estrutura das IVS consiste no estabelecimento de normas gerais para avaliadores relativamemente a:

- Cumprimento das normas: A avaliação é realizada com base nas IVS
- Ativo e passivo: Identificação dos conceitos do objecto de avaliação
- Avaliador: Requisitos e capacidades obrigatórias de um profissional de avaliação
- Objetividade: Necessidade de transparência e de não recorrer a presspostos subjetivos
- Competência: Capacidades e experiência necessárias para realizar uma avaliação
- Divergências: Casos de divergências entre as IVS e legislação específica local

3.3 AS NORMAS GERAIS DAS IVS

As normas gerais estabelecem requisitos para a contratação de uma avaliação, incluindo o estabelecimento dos termos de uma contratação, bases de valor, abordagens e métodos de avaliação e relatórios. Estes critérios foram desenvolvidos de forma a serem aplicáveis a avaliações de todos os tipos de ativos e para qualquer finalidade de avaliação.

IVS 101 ÂMBITO DE TRABALHO

Esta norma menciona os principais termos de contratação da avaliação acordados entre ambas as partes. É da responsabilidade do avaliador comunicar ao cliente antes do início dos trabalhos os seguintes pontos:

- Identificação do avaliador
- Identificação do(s) cliente(s)
- Identificação de qualquer outro potencial utilizador
- Identificação do ativo a ser avaliado
- Moeda de avaliação
- Finalidade da avaliação
- Base(s) de valor utilizadas
- Data da avaliação
- A natureza e a extensão do trabalho do avaliador e quaisquer limitações sobre estas
- A natureza e fonte(s) de informação nas quais o avaliador se baseia
- Pressupostos e pressupostos especiais relevantes
- O tipo de relatório a preparar
- Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório
- Confirmação de que a avaliação será realizada de acordo com as IVS

IVS 102 INVESTIGAÇÕES E CONFORMIDADE

Esta norma menciona os princípios a cumprir com os requisitos gerais das IVS, de investigações, de gravar uma cópia do relatório e de cálculos auxiliares, e de cumprimento com os termos de contratação.

As investigações devem ser sempre consistentes com o objetivo e base de valor da avaliação. Esta tem de ser sustentada por evidências concretas que suportem os pressupostos assumidos.

O avaliador tem de gravar uma cópia de toda a informação ou documentação de suporte ao processo de avaliação por um período adequado.

Sempre que um avaliador tenha que seguir legislação local que difira parcialmente das normas IVS, deve segui-la, sendo que, a avaliação continua a estar em conformidade com as mesmas.

IVS 103 RELATÓRIOS

Esta norma identifica os termos de contratação acordados com o cliente e a estrutura do conteúdo do relatório:

- Termos de contratação acordados
- Identificação do uso do relatório
- Identificação dos destinatários do relatório
- Objetivo da avaliação
- Abordagem(ns) utilizada(s)
- Base(s) de valor adotada(s)
- Método(s) de avaliação utilizado(s)
- Principais dados e informações utilizados
- Principais pressupostos assumidos
- Justificação de valores e conclusões obtidas

Esta norma refere também os cuidados e restrições no âmbito de trabalhos de revisão de avaliações.

IVS 104 BASES DE VALOR

Esta norma menciona que é responsabilidade do avaliador garantir que as bases de valor adotadas são apropriadas e consistentes com o objetivo da avaliação. As bases de valor definidas na IVS 104 e mais comuns são:

— **Valor de mercado**

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

— **Renda de Mercado**

A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado/locado entre um senhorio/locador e um arrendatário/locatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente e sem coação.

— **Valor de investimento**

O valor de um ativo para o seu proprietário, ou para um potencial proprietário, para investimento individual ou objetivos operacionais.

— **Valor equitativo ("Justo Valor" para a IFRS 13)**

O preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo, numa transação ordenada entre participantes do mercado à data da medição.

— **Valor de sinergia**

Um elemento de valor adicional criado pela combinação de dois ou mais interesses, no qual o valor destes interesses combinados é superior à soma do valor de cada um dos interesses originais.

— **Valor de liquidação**

Estimativa do montante realizado com a venda de um ativo ou grupo de ativos num contexto pacífico, numa transação ordenada ou numa venda forçada.

As IVS identificam também outras definições de justo valor aplicado por diferentes entidades, como IFRS, OCDE, entre outros.

Esta norma menciona as principais premissas de valor a adotar:

— **Melhor uso**

Esta premissa pressupõe o uso que resulta no maior valor de mercado do ativo, podendo ser necessário analisar uma alteração do uso atual. Esta alteração terá de ser fisicamente, financeiramente e legalmente viável.

— **Uso continuado**

Esta premissa pressupõe que a avaliação é realizada com base no uso atual do ativo.

— **Liquidação**

Esta premissa descreve o valor de um grupo de ativos que pode ser obtido através de uma venda com um período razoável de comercialização e onde o vendedor está disposto a vender o ativo no seu estado atual.

— **Venda forçada**

Esta premissa é utilizada em circunstâncias onde o vendedor está sob pressão para vender o ativo e não é possível a sua colocação no mercado com um período razoável para a sua comercialização. Esta premissa apenas pode ser utilizada e o preço do ativo estimado, se, o avaliador tiver a informação das razões dos constrangimentos das circunstâncias para uma venda forçada.

As IVS identificam também outras premissas de valor como os fatores específicos de uma entidade e as sinergias.

Relativamente ao tipo de pressupostos, estes variam entre pressuposto e pressuposto especial. Um **pressuposto** é uma hipótese considerada verdadeira, que inclui as condições, situações ou factos que afetam o objeto, ou a abordagem, de uma avaliação que, por acordo, não carecem de verificação pelo avaliador como parte do processo de avaliação e um **pressuposto especial** é assumido pelo avaliador sempre que um pressuposto difere dos factos reais existentes na data de avaliação, ou que não seria assumido por um participante típico do mercado numa transação à data de avaliação.

IVS 105 ABORDAGENS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Esta norma menciona as abordagens e metodologias para estimar a base de valor de uma avaliação. São identificadas três abordagens de avaliação:

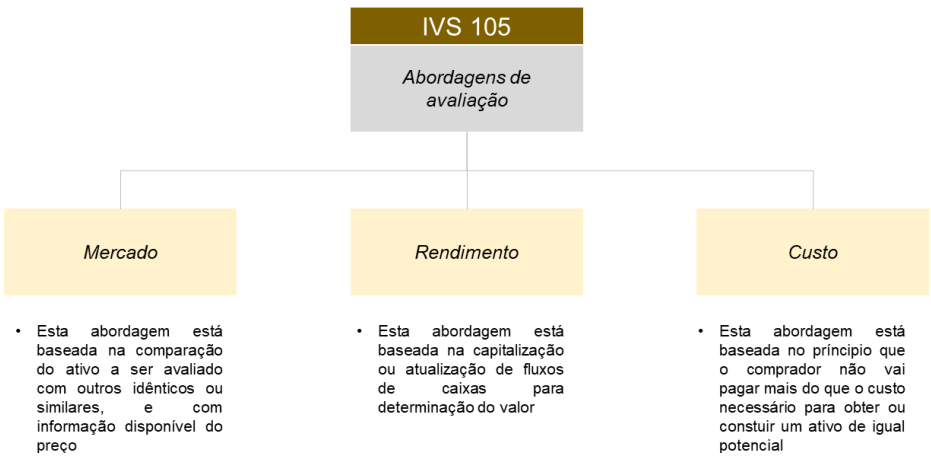


Figura 11 – IVS Abordagens de avaliação Fonte: elaboração própria

Cada uma das abordagens têm associados diferentes métodos de avaliação. São identificadas os seguintes métodos de avaliação:

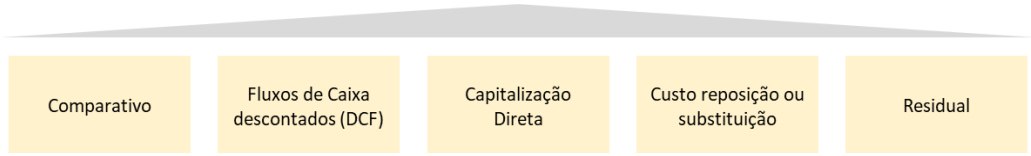


Figura 12- IVS Métodos de avaliação Fonte: elaboração própria

Em cada secção desta norma são especificados os componentes e as suas definições em cada uma das metodologias.

3.4 AS NORMAS ESPECÍFICAS IVS SOBRE ATIVOS

As normas de ativos incluem requisitos específicos relacionados a usos e tipos específicos de imóveis. Estes requisitos devem ser seguidos em conjunto com as Normas Gerais ao realizar uma avaliação de um tipo de ativo específico. As Normas de Ativos incluem informações sobre as características de cada tipo de ativo que influenciam o valor e requisitos específicos de ativos adicionais sobre abordagens de avaliação comuns e métodos usados.

IVS 200 NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES EM NEGÓCIOS

Esta norma fornece informação sobre a avaliação de empresas e participações em empresas ou negócios. A definição de empresa ou negócio é associada a uma atividade comercial, industrial, de serviços ou de investimento, onde estão inseridas todas as estruturas jurídicas de entidades empresariais.

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a IVS 104 Bases de Valor.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação.

São identificadas nesta norma, tópicos relevantes sobre:

- Direitos de propriedade
- Informação do negócio
- Considerações sobre economia e indústria
- Ativos operacionais e não operacionais e
- Considerações sobre estruturas do capital.

IVS 210 ATIVOS INTANGÍVEIS

Esta norma fornece informação sobre a avaliação de ativos intangíveis. Um ativo intangível é definido como não tendo evidências físicas, mas que gera direitos e benefícios económicos para o proprietário. As diferenças entre esta classe de ativos estão no tipo de propriedade, posicionamento no mercado, imagem e função.

As categorias identificadas para esta classe de ativos são:

- Marketing
- Gestão de clientes
- Componente artística
- Cláusulas contratuais
- Direitos tecnológicos

Esta norma define *goodwill* como o benefício económico futuro gerado por um determinado negócio, interesse ou no uso de um grupo de ativos que ainda não foram reconhecidos noutro ativo. Este valor é estimado através do valor residual remanescente da avaliação do valor de ativos tangíveis, intangíveis e monetários, ajustados a eventuais responsabilidades, deduzidas da avaliação do negócio ou o valor pago por um ativo acima do valor dos seus ativos e responsabilidades.

A *goodwill* inclui:

- Sinergias com outras empresas ou negócios
- A oportunidade de expansão do negócio em novos mercados
- O benefício da montagem da equipa
- Os benefícios de ativos futuros
- Montagem

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor**.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação**.

IVS 220 PASSIVOS NÃO-FINANCEIROS

Esta norma fornece informação sobre passivos não financeiros. Um passivo não financeiro é definido como a responsabilidade de uma obrigação não financeira de fornecer bens e serviços. Estas responsabilidades podem incluir:

- Receitas diferidas
- Responsabilidades contratuais
- Garantias
- Responsabilidades ambientais
- Contigências
- Contrato promessa compra e venda
- Reservas
- Litígios
- Reparações

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor**.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação**.

IVS 300 INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Esta norma fornece informação sobre a avaliação de instalações e equipamentos. Estes são considerados ativos tangíveis utilizados por uma entidade na produção de bens e serviços, para serem arrendados por outros ou para objetivos administrativos durante um período específico.

São identificados os fatores a considerar dentro dos tópicos relacionados com:

- Ativo
- Ambientais
- Económicos

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor**.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação**.

IVS 400 DIREITOS SOBRE IMÓVEIS

Esta norma fornece informação sobre direitos sobre imóveis. Estes são definidos normalmente por leis e regulados a nível local ou nacional e são considerados como direitos de propriedade, controlo, uso de ocupação de terrenos ou edifícios.

São identificados os três principais tipos de direitos:

- O direito superior sobre o uso e ocupação de um determinado terreno ou edifício até à perpetuidade do mesmo;
- O direito sobre o uso e ocupação de um determinado terreno ou edifício durante um período específico de acordo com um contrato de arrendamento;
- O direito de uso de um terreno ou edifício sem ter o controlo de uso e ocupação exclusiva.

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor**.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação**.

IVS 410 PROPRIEDADES PARA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta norma fornece informação adicional à **IVS 101** to **IVS 105** e **IVS 400**, sobre a avaliação de propriedades para desenvolvimento. Estas são definidas como direitos onde o desenvolvimento alternativo é requerido para atingir o melhor uso e o seu valor potencial. À data de avaliação estão incluidos ou já iniciados os trabalhos de:

- construção de edifícios;
- o desenvolvimento prévio de terrenos com infraestruturas realizadas;
- o desenvolvimento de terrenos com construção;
- a reabilitação de edifícios já existentes ou estruturas;
- outros.

Estas avaliações podem ser requeridas em várias circunstâncias como:

- quando é estabelecido que os projetos propostos são viáveis;
- para apoiar eventuais aquisições e garantias de empréstimos;
- efeitos fiscais;
- efeitos de litígios;
- efeitos de reporte financeiro;
- outros.

Dada a subjetividade dos pressupostos assumidos nestas avaliações, o avaliador deve incluir no relatório uma análise de sensibilidade devidamente justificada.

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor**.

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação**.

IVS 500 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Esta norma fornece informação sobre instrumentos financeiros. Estes são definidos como contratos que geram direitos ou obrigaçoes entre entidades específicas para receber ou pagar em forma monetária ou outra forma financeira. Estes podem ser derivados, instrumentos híbridos, obrigações entre outros.

Estes tipos de avaliações podem ser efetuados para diferentes objetivos como:

- Aquisições, fusões e transações de negócios;
- Compra e venda;
- Reporte financeiro;
- Requisitos legais ou regulatórios;
- Gestão de risco;
- Fiscal;
- Litígios.

As bases de valor de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 104 Bases de Valor.**

As abordagens e metodologias de avaliações de empresas estão alinhadas com a **IVS 105 Abordagens e metodologias de avaliação.**

3.5 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES ÀS IVS 2020

As principais alterações à edição anterior das IVS 2020 são:

- No capítulo da introdução foi adicionada uma lista de princípios para avaliações;
- Foram acrescentadas definições ao glossário;
- Foi adicionado no enquadramento uma explicação do signifcado de ter procedimentos em conformidade com as normas e quando não o podemos fazer;
- Na IVS 101 âmbito de trabalho, os avaliadores que realizem avaliações para a sua entidade empregadora são identificados como "*employed valuers*" e "*engaged valuers*" quando realizarem avaliações para um cliente;
- Foi adicionado na IVS 104 Bases de valor uma seção sobre "*allocation of value*";
- Na IVS 105 Abordagens e métodos de avaliação, foi alterado o texto para esclarecer que as abordagens de mercado, rendimento e custo não são exclusivas e podem ser usadas em conjunto;
- Na IVS 200 Negócios e interesses comerciais, a introdução foi alterada para uma melhor descrição do âmbito de trabalho;
- Foi adicionado uma nova norma, a IVS 230 Inventário, que aborda a avaliação de bens que serão usados em futuras produções, já iniciadas ou a aguardar venda;
- Na IVS 400 Real Property Interests, foi introduzida uma alteração para esclarecer o conteúdo da norma, incluindo a avaliação de terrenos agrícolas e terrenos não registados.

3.6 *ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE* (ESG)

O IVSC criou grupos de trabalhos dedicados ao tema da sustentabilidade e recentemente, em outubro de 2021, foi publicado um guia, "*ESG and Real Estate Valuation*" por Alexander Aronsohn.

Atualmente, já é obrigatório considerar o tema da *ESG* no processo de avaliação de ativos tangíveis segundo as IVS. De acordo com a **IVS 101 20.1**, a investigação durante o processo de avaliação tem de ser adequada para a finalidade da avaliação e a base de valor. Adicionalmente, é referido na **IVS 105 50.36 a 50.4**, que devem ser considerados ajustamentos para os riscos adicionais nas projeções dos fluxos de caixa, onde estão incluídos os ***ESG***. Na secção 100 da norma **IVS 410 *Development Property*** são identificados os seguintes requisitos:

> *"(c) whether there are other non-financial obligations that need to beconsidered (political or social criteria),*
>
> *(k) sustainability and any clientrequirements in relation to greenbuildings,".*[22]

22 ESG and Real Estate Valuation perpectives paper (2021)

3.7 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM)

Os grupos de trabalho do IVSC iniciaram a análise deste tópico devido ao *feedback* do mercado sobre a disrupção tecnológica e a necessidade crescente de Modelos de Avaliação Automatizada (AVMs) em muitos setores, particularmente bancos e para a avaliação de propriedades residenciais para a finalidade de garantias hipotecárias.

A definição atual de *Automated Valuation Model* (AVM) é:

> *"A system that provides an indication of value of a specified Asset at a specified date, using calculation techniques in an automated manner. An AVM may not be a Model as defined in this glossary".*[23]

É opinião do IVSC que os utilizadores destes modelos ainda não compreendem a finalidade, o funcionamento ou as limitações dos seus modelos e que não estão alinhados com as exigências das IVS, tendo o avaliador de se responsabilizar pelo *output* do modelo.

A IVS 105 menciona que um modelo de avaliação deve:

- Referir os métodos quantitativos, sistemas, técnicas e opiniões para estimar e documentar o valor;
- Registar a seleção de pressupostos sobre a criação do modelo;
- Compreender e garantir o *output* do modelo de avaliação, os pressupostos e limitações são consistentes com a base de valor da avaliação;
- Considerar os principais riscos associados às suas premissas.

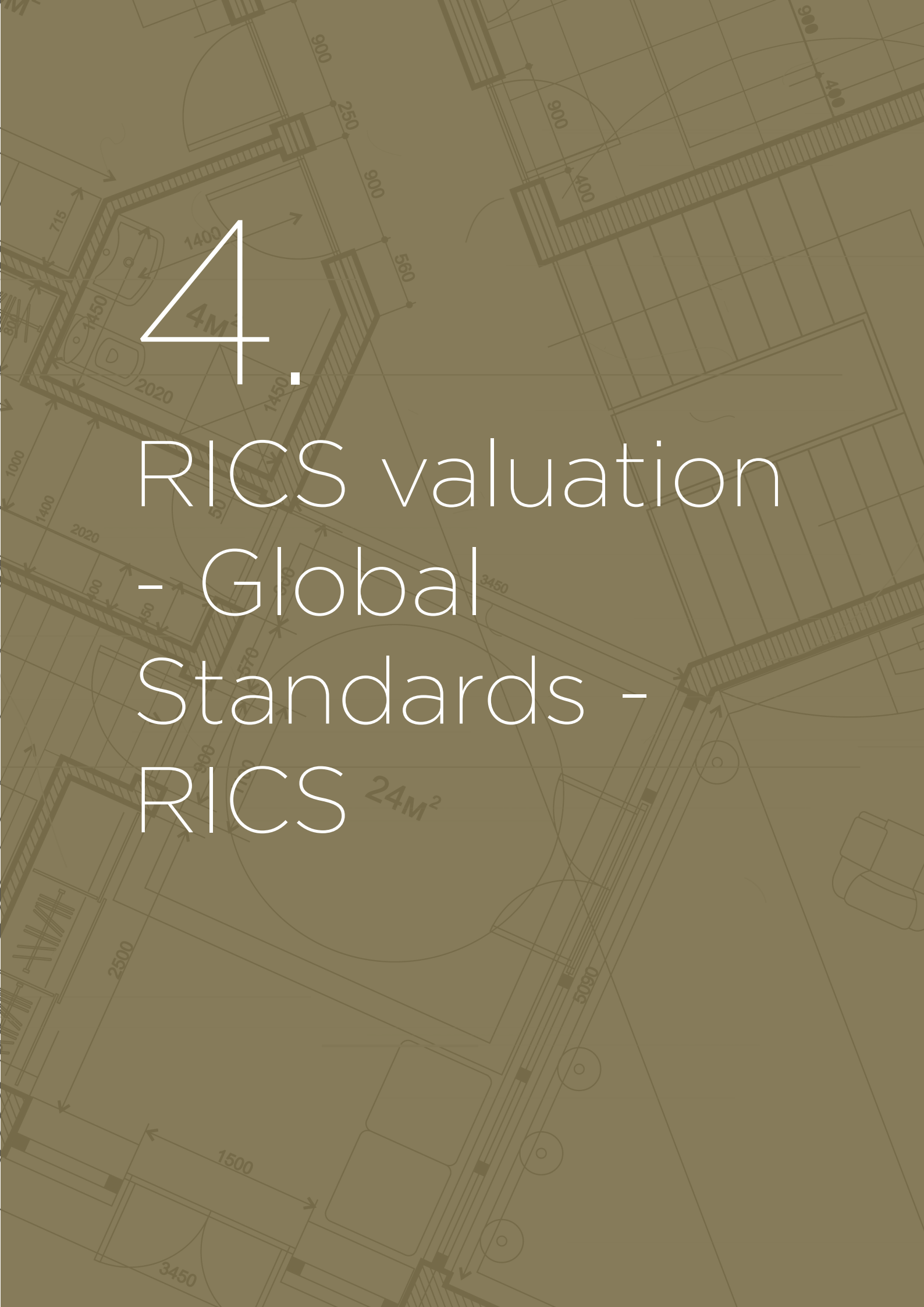
ndependentemente da natureza do modelo de avaliação, para estar em conformidade com as IVS, o avaliador deve garantir que a avaliação está em conformidade com todos os outros requisitos contidos nas IVS.

O grupo de trabalho está a analisar a eventual incorporação deste conceito nas IVS 101 a IVS 105 ou se deve permancer fora das IVS.

23 1 IVS Agenda Consultation 2020: Invitation to Comment

4.

RICS valuation - Global Standards - RICS



4.RICS VALUATION - GLOBAL STANDARDS - RICS

4.1 ENQUADRAMENTO

A fundação do *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) é datada de 5 de junho de 1868[1], sendo posteriormente, incorporado por "*Royal Charter*" a 26 de agosto de 1881 pela Rainha Isabel II. Ao longo dos anos, as suas designações sofreram várias alterações até à atual.

O RICS é uma instituição profissional que estabelece e aplica padrões internacionais, bem como guias de boas práticas, no âmbito de processos relacionados como o setor imobiliário em diversas áreas, como a avaliação, gestão, promoção, consultoria, inspeção, mediação entre outros. Os seus principais objetivos são garantir a exigência e conhecimento contínuo por parte dos seus membros.

Atualmente a sua estrutura governativa está estruturada como esquematizado na figura abaixo, sendo o seu Presidente, Clement Lau, eleito em setembro de 2021.

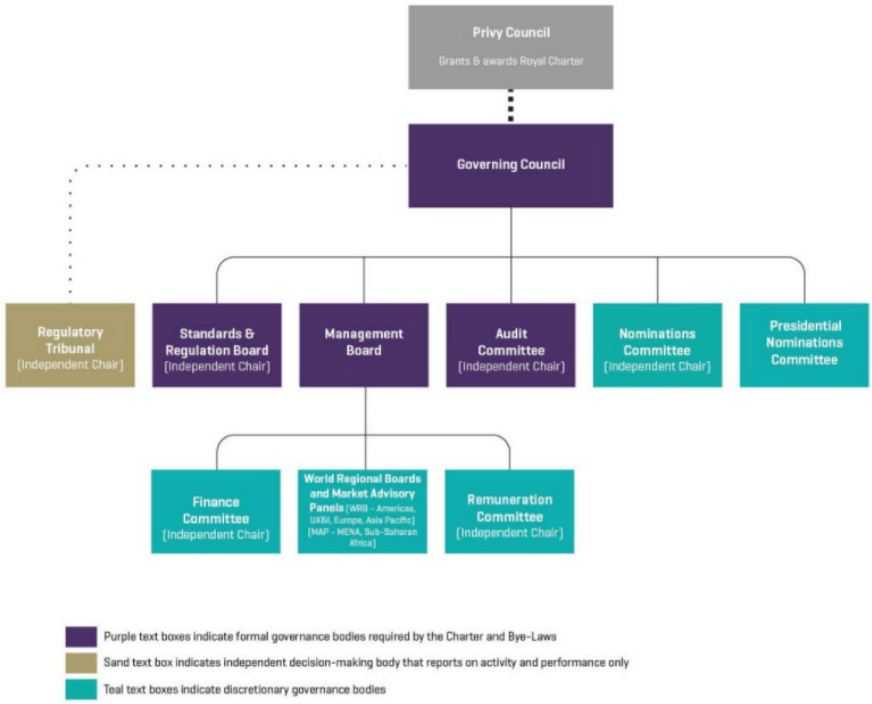


Figura 13 - Estrutura governativa do RICS. Fonte: RICS

O número de membros registados tem vindo a aumentar ao longo dos anos, estando atualmente registados a nível global 112.026 membros RICS. Destes, 76.378 membros estão registados no Reino Unido, representando aproximadamente 70% do total. Em Portugal estão registados apenas 110 membros.

O RICS adota e aplica as Normas de Avaliação Internacionais (IVS) publicadas pelo *International Valuation Standards* Council (IVSC) complementando-as com normas adicionais e guias de boas práticas, abrangendo as áreas de ética, conhecimento e código de conduta, através do manual *Red Book*.

As *RICS Valuation – Global Standards,* mais conhecidas coloquialmente por *Red Book*, são publicadas pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* desde 1976 e começaram a ser aplicadas praticamente a todas as avaliações desde meados dos anos 90, sendo de aplicação obrigatória pelos membros do RICS desde 1991. A última versão das normas RICS incorpora as *International Valuation Standards* do *International Valuation Standards Council* (IVSC) e foi publicada em novembro de 2021, tornando-se efetiva a 31 de janeiro de 2022.

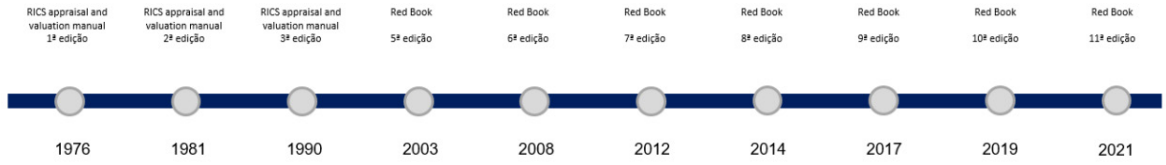


Figura 14 - Barra cronológica RICS Valuation Standards. Fonte: elaboração própria

O *Red Book* refere como crucial para a qualidade de uma avaliação, a consistência, objetividade e transparência. Para tal, os avaliadores têm que possuir e aplicar os seus conhecimentos, experiência e comportamento ético apropriados, de forma a ter a base e justificações, para emitir a sua opinião de valor de uma forma clara e inequívoca a clientes e outros utilizadores da avaliação, sempre em conformidade com as IVS.

Devido à exigência por parte dos governos e das entidades reguladoras, as normas globais de avaliação têm evoluído e integram, atualmente, três formas interligadas:

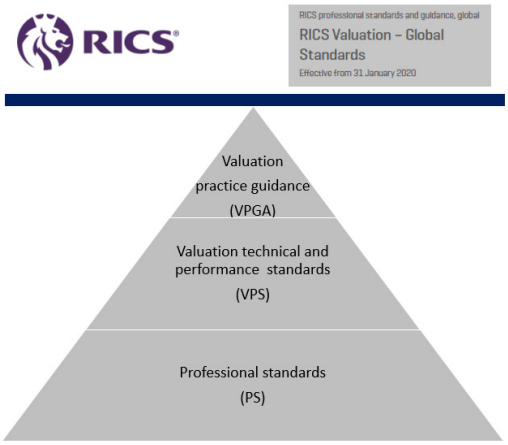


Figura 15 - Estrutura do Manual REd Book. Fonte: elaboração própria

PROFESSIONAL STANDARDS (PS)

As normas profissionais (PS) estabelecem os requisitos obrigatórios para o avaliador imobiliário e identificam os códigos de ética e de conduta profissionais.

Estas normas são de cumprimento obrigatório.

VALUATION TECHNICAL AND PERFORMANCE STANDARDS (VPS)

As normas técnicas (VPS) estão baseadas em conceitos comuns, devidamente suportados, para a aplicação consistente e homógena, dos métodos de avaliação reconhecidos, contendo requisitos e os correspondentes guias de implementação.

Estas normas são de cumprimento obrigatório.

VALUATION PRACTISE GUIDANCE (VPGA)

As orientações globais práticas de avaliação (VPGA) estão fundamentadas no rigor e objetividade da análise, suportadas em documentação própria.

Estas normas servem como guia e aconselhamento em temas específicos.

É identificado no manual *Red Book*, e ilustrado na tabela abaixo, a cobertura das normas e as orientações para os membros de aplicação obrigatória e de aconselhamento.

Descrição	Categoria	Cobertura	Comentário
Normas	Aplicação Obrigatória	*International Valuation Standards* (IVS) tais como publicadas pelo Conselho de Normas de Avaliação Internacionais. Normas profissionais do RICS - Designadas pelo prefixo PS na presente edição Normas técnicas de avaliação e atuação - designadas pelo prefixo VPS na presente edição	As IVS são adoptadas e aplicadas pelo RICS na presente edição do Red Book (consulte Introdução, parágrafo 4), sendo completamente referenciadas e reproduzidas na parte 6
Orientações	Aplicação Aconselhada	Orientações Globais de Práticas de Avaliação do RICS - Aplicações - designadas pelo prefixo VPGA na presente edição	O conteúdo das VPGAs é aconselhado e não obrigatório. No entanto, elas alertam os *membros* (sempre que necessário) para o material obrigatório relevante contido noutras partes da presente edição do Red Book, incluindo as IVS relevantes, através da inclusão unde referências-cruzadas apropriadas

Figura 16 - Normas e guias explicativas de convenções de denominação. Fonte: Red Book

De seguida, apresentamos de forma detalhada a estrutura do Red Book com breves comentários, sendo que, mais detalhe e informações podem ser consultadas na última versão do documento, *"RICS professional standards and guidance, global RICS Valuation – Global Standards*" com data de novembro de 2021e efetivo a partir de 31 de janeiro de 2022.

4.2 *PROFESSIONAL STANDARDS* - PS

PS 1 - CONFORMIDADE COM NORMAS SEMPRE QUE FOR EMITIDO POR ESCRITO UM RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Esta norma aplica a **IVS 102 Secção 10 "Princípios Gerais"** e a **Secção 40 "Conformidade com outras normas"**, que mencionam o princípio geral da avaliação no sentido de cumprir com os requisitos das IVS e com os termos de contratação. Um avaliador individual ou empresa tem sempre de respeitar e cumprir com os PS e VPS.

Também devem ser observados os princípios éticos publicados pela *International Ethics Standards Coalition (IES Coalition)*, coligação internacional da qual o RICS é membro, que se dedica a desenvolver e implementar as Normas Internacionais de Ética para o setor do imobiliário e serviços relacionados, estabelecendo normas obrigatórias.

Adicionalmente, o RICS é membro de uma coligação internacional, *International Property Measurement Standards Coalition* (IPMSC), que se dedica a desenvolver e implementar de uma forma tranparente as Normas Internacionais de medição (IPMS). Foram desenvovidass IPMS para usos de Retalho (2013), Escritórios (2014), Residencial (2016) e industrial (2018).

PS 2 ÉTICA, COMPETÊNCIA, OBJETIVIDADE E DIVULGAÇÕES

Esta norma aplica os **princípios gerais das IVS**, onde são referidos os elevados padrões profissionais dos membros RICS, alinhados com as diretrizes do IVSC.

Refere que os membros têm de cumprir com o manual "*RICS Rules of Conduct*" e o "*RICS professional statement, Conflicts of interest*", onde devem agir com integridade, prestar um serviço de excelência, atuar de forma a promover a profissão, assumir responsabilidades e tratar todos com respeito.

Um membro RICS não deverá representar um cliente se tal resultar num confito de interesses ou num risco significativo de ocorrência de um confito de interesses, exceto quando todos aqueles que sejam ou possam vir a ser afetados lhe tenham manifestado o seu consentimento informado.

4.3 *VALUATION TECHNICAL AND PERFORMANCE STANDARDS* - VPS

VPS 1 TERMOS DE CONTRATAÇÃO

Esta norma aplica a **IVS 101 "Âmbito do Trabalho"**, onde são mencionados os principais termos de contratação da avaliação acordados entre ambas as partes. É da responsabilidade do avaliador comunicar ao cliente antes do início dos trabalhos os seguintes pontos:

- Identificação e estatuto do avaliador
- Identificação do(s) cliente(s)
- Identificação de qualquer outro potencial utilizador
- Identificação do ativo ou passivo a ser avaliado
- Moeda (financeira) de avaliação
- Finalidade da avaliação
- Base(s) de valor adotada(s)
- Data da avaliação
- A natureza e a extensão do trabalho do avaliador – incluindo a investigação – e quaisquer limitações sobre estas
- A natureza e fonte(s) de informação nas quais o avaliador se irá basear
- Todos os pressupostos e pressupostos especiais a ter em conta
- Formato do relatório
- Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório
- Confirmação de que a avaliação será realizada de acordo com as IVS
- Base sobre a qual os honorários serão calculados
- Sempre que a firma seja registada para regulação pelo RICS, referência ao procedimento de tratamento de reclamações da firma, cuja cópia está disponível sob solicitação
- Uma declaração de que o cumprimento destas normas poderá estar sujeito a monitorização, conforme os regulamentos disciplinares e de conduta do RICS
- Uma declaração determinando quaisquer limitações a responsabilidade que tenham sido acordadas.[24]

Adicionalmente, especifica outros requisitos obrigatórios para os membros do RICS destinados a reforçar o conhecimento do cliente em relação ao serviço prestado, com clareza a respeito da base sobre a qual o honorário é calculado, fornecer garantias de que o trabalho realizado pelos membros do RICS atende aos mais elevados padrões de qualidade atendidos por regulamentos efetivos e tratar de aspetos particulares de implementação que possam surgir em determinados casos.

24 RICS Valuation - Global Standards

VPS 2 INSPEÇÕES, INVESTIGAÇÕES E REGISTOS

Esta norma aplica a **IVS 102 "Investigações e atuação em conformidade"**, onde são abordados os requisitos para realizar uma inspeção e investigação profissionais, apropriados aos termos de contratação definidos na **VPS 1** e **IVS 101**.

O avaliador tem de comprovar a documentação do ativo, identificar o nivel de inspeção a efetuar, realizar medições, se aplicável, de acordo com os *International Property Measurement Standards* e verificar a necessidade de identificar algum pressuposto ou pressuposto adicional.

É necessário gravar uma cópia de forma apropriada e de fácil consulta, das notas e registos das inspeções e investigações realizadas.

Esta norma menciona e remete para a secção "*IVS Framework*", que quando um avaliador tem de seguir alguma legislação que difira parcialmente das normas IVS, a deve seguir, sendo que, a avaliação continua a estar em conformidade com as IVS.

VPS 3 RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO

Esta norma aplica a **IVS 103 "Relatório de avaliação"**, baseia-se e cumpre os requisitos estabelecidos previamente na VPS 1, através dos termos de contratação acordados. O conteúdo do relatório deve incluir:

- Identificação e estatuto do avaliador
- Identificação do cliente e de outros destinatários
- Objetivos da avaliação
- Identificação do ativo ou passivo a ser avaliado
- Base(s) de valor adotada(s)
- Data da avaliação
- Extensão da investigação
- Natureza e origem da informação em que se vai basear a avaliação
- Pressupostos e pressupostos especiais
- Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório
- Confrmação de que a tarefa foi realizada de acordo com as IVS
- Abordagem e justifcação da avaliação
- Valor da avaliação ou avaliações
- Data do relatório de avaliação
- Comentário acerca de qualquer incerteza material em relação à qual é essencial que seja assegurada clareza ao destinatário da avaliação

Uma declaração fixando as limitações à responsabilidade que tenham sido acordadas[25].

25 RICS Valuation - Global Standards

Adicionalmente, especifica outros requisitos obrigatórios para os membros do RICS criados para melhorar a compreensão do cliente relativamente ao relatório em si e ao seu uso e trata de aspetos particulares de implementação que podem surgir em determinados casos.

VPS 4 BASES DE VALOR, PRESSUPOSTOS E PRESSUPOSTOS ESPECIAIS

Esta norma aplica a **IVS 104 "Bases de Valor, pressupostos e pressupostos especiais"**, que menciona que é responsabilidade do avaliador garantir que as bases de valor adotadas são apropriadas e consistentes com o objetivo da avaliação. As bases de valor definidas na IVS 104 e mais comuns são:

— **Valor de mercado**

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

— **Renda de Mercado**

A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado/locado entre um senhorio/locador e um arrendatário/locatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente e sem coação.

— **Valor de investimento**

O valor de um ativo para o seu proprietário, ou para um potencial proprietário, para investimento individual ou objetivos operacionais.

— **Valor equitativo ("Justo Valor" para a IFRS 13)**

O preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo, numa transação ordenada entre participantes do mercado à data da medição.

— **Valor de sinergia**

Um elemento de valor adicional criado pela combinação de dois ou mais interesses, no qual o valor destes interesses combinados é superior à soma do valor de cada um dos interesses originais.

— **Valor de liquidação**

Estimativa do montante realizado com a venda de um ativo ou grupo de ativos num contexto pacífico, numa transação ordenada ou numa venda forçada[26].

Relativamente ao tipo de pressupostos, estes variam entre pressuposto e pressuposto especial. Um pressuposto é uma hipótese considerada verdadeira, que inclui as condições, situações ou

26 RICS Valuation - Global Standards

factos que afetam o objeto, ou a abordagem, de uma avaliação que, por acordo, não carecem de verificação pelo avaliador como parte do processo de avaliação e um pressuposto especial é assumido pelo avaliador sempre que um pressuposto difere dos factos reais existentes na data de avaliação, ou que não seria assumido por um participante típico do mercado numa transação à data de avaliação.

Adicionalmente, especifica outros requisitos obrigatórios para os membros do RICS destinados a abordar aspetos particulares de implementação que podem surgir em determinados casos.

VPS 5 – ABORDAGENS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Esta norma aplica a **IVS 105 "Abordagens e métodos de avaliação"**, onde são mencionados as abordagens e metodologias para estimar a base de valor acordada.

São identificadas três abordagens de avaliação:

- Mercado: baseado na comparação do ativo a ser avaliado com outros idênticos ou similares, e com informação disponível do preço;
- Rendimento: Baseado na capitalização ou atualização de fluxos de caixas para determinação do valor;
- Custo: Baseado no príncipio que o comprador não vai pagar mais do que o custo necessário para obter ou constuir um ativo de igual potencial.

O Red Book remete os métodos de avaliação a aplicar para a IVS 105, onde são identificadas os seguintes:

- Comparativo (com base em transações ou anúncios publicados);
- Fluxos de Caixa descontados (DCF) ;
- Capitalização Direta (quando fluxos de caixa estão estabilizados);
- Custo reposição ou substituição;
- Residual.

O avaliador é responsável pela escolha da abordagem e métodos a utilizar na avaliação, sempre que a lei ou outra legislação específica o permitam.

4.4 *VALUATION PRACTICE GUIDANCE – APPLICATIONS* – VPGAS

VPGA 1 – AVALIAÇÃO PARA INCLUSÃO EM DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Esta orientação fornece informação relativamente à avaliação de bens imóveis, ativos e passivos para inclusão em demonstrações financeiras, onde devem cumprir rigorosamente com as normas aplicáveis de reporte financeiro adotadas pela entidade.

Os avaliadores devem esclarecer desde início quais são as normas contabílisticas adotadas pelos seus clientes, sendo que, as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) são a opção mais comum nos dias de hoje. Outras normas aplicáveis a relatórios financeiros podem continuar a ser aplicáveis em determinadas jurisdições.

No caso de o relato financeiro ser de acordo com as IFRS, concretamente a IFRS 13, a base de valor a utilizar é a do Justo Valor (ver "VPS 4 bases de valor").

VPGA 2 – AVALIAÇÃO PARA GARANTIA HIPOTECÁRIA

Esta orientação fornece informação adicional sobre a avaliação de interesses ou direitos de garantias hipotecárias de financiamentos obtidos, onde se abordam os seguintes temas: receber instruções e divulgações, independência, objetividade e conflitos de interesse, base de valor e pressupostos especiais e relatórios e divulgações.

De forma a garantir a transparência necessária o avaliador deve mencionar que não teve nenhum envolvimento anterior, aproximadamente 2 anos, nem com o mutuário nem com o ativo.

Caso se aplique um pressuposto especial na avaliação, devem ser indicados os valores de mercado com e sem o pressuposto.

VPGA 3 – AVALIAÇÃO DE EMPRESAS E PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS

Esta orientação fornece informação sobre a avaliação de empresas e participações em empresas e a aplicação da **IVS 200 "Empresas e Interesses Comerciais"**. Ver definição de negócio ou empresa no capítulo IVS 200.

Nos termos de contratação é obrigatório definir: i) a estrutura jurídica da entidade empresarial, ii) Se a avaliação é sobre a totalidade do ativo ou uma participação, iii) Se há exclusão de alguns ativos ou passivos: iv) a classe (ou classes) das ações em questão.

As bases de valor mais comuns em avaliações de empresas, reconhecidas pelo RICS são: justo valor, valor de mercado e valor de investimento.

A avaliação apenas deve ser realizada se houver um conhecimento do histórico financeiro da empresa e das suas atividades, bem como um conhecimento profundo do setor da atividade e todos fatores macroeconómicos que podem afetar o negócio. A documentação a exigir é:

- "as demonstrações financeiras mais recentes e detalhes das projeções e previsões atuais e anteriores;
- descrição e história da empresa ou ativo, incluindo proteções legais;
- informações sobre a empresa ou ativo, propriedade intelectual associada, e ativos intangíveis (por exemplo, capacidade técnica e de marketing, pesquisa e desenvolvimento, documentação, design gráfico e manuais, incluindo quaisquer licenças/aprovações/concessões/autorizações para comércio, etc.);
- cláusulas de associação, memorando da empresa, acordos de acionistas, acordos de subscrição, e outros acordos colaterais;
- descrição exata da atividade da empresa e das suas subsidiárias ou associadas;
- direitos específicos de todas as classes de ações e obrigações (segurança sobre os ativos);
- relatórios de avaliação anteriores;
- produto(s) comercializado(s), suportado(s) ou prorrogado(s) pela empresa e intangíveis;
- mercado(s) e concorrência da empresa, barreiras à entrada nesse(s) mercado(s), planos de negócio e de marketing, due dilligence;
- detalhes de alianças estratégicas e de joint ventures;
- se acordos contratuais podem ou não ser atribuídos ou transferidos em qualquer ativo intangível ou acordo de royalty;
- principais clientes e fornecedores;
- objetivos, desenvolvimentos e tendências esperadas na indústria e como estes podem afetar a empresa ou ativo;
- políticas contabilísticas;
- análise de pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças (análise SWOT);
- principais fatores de mercado (por exemplo, monopólio ou posição dominante no mercado, quota de mercado);
- perspetiva de grandes despesas de investimento;
- posições dos competidores;
- tendências sazonais ou cíclicas;
- mudanças tecnológicas que afetem empresas ou ativos;
- vulnerabilidade de qualquer fonte de matérias-primas ou da relação com fornecedores;
- se teve lugar alguma aquisição ou fusão recente no setor, próxima da data de avaliação, e que critérios foram aplicados;

- se houve quaisquer desenvolvimentos ou alterações signifcativas na empresa desde a data do último relatório e contas (por exemplo, informação de gestão, orçamentos, previsões, etc.);
- ofertas de aquisição da empresa ou conversações com bancos e outros patrocinadores para fazer uma oferta pública de venda;
- gestão de pesquisa e desenvolvimento (acordos de não divulgação, subcontratados, treino e incentivos);
- avaliações para ativos subjacentes[27].

Existem quatro abordagens reconhecidas na avaliação de ações e empresas:

- o método de mercado (ou comparativo de mercado ou comparativo);
- o método do rendimento;
- o método do custo;
- o método baseado no ativo.

O relatório de avaliação deve incluir as seguintes secções:

- introdução;
- objetivo e base de valor;
- pressupostos e pressupostos especiais;
- objeto da avaliação;
- descrição e historial da empresa;
- contabilidade e políticas contabilísticas;
- análise de demonstrações fnanceiras;
- análise do plano de negócio, 'marketing' e perspetivas futuras;
- resultados da pesquisa para comparáveis, incluindo transações;
- segmento de mercado em que a empresa opera, ambiente económico, rendimentos e avaliação de riscos;
- limitações ambientais;
- métodos de avaliação e conclusão;
- ressalvas, exclusões e limitações[28].

27 RICS Valuation - Global Standards

28 RICS Valuation - Global Standards

VPGA 4 – AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES PASSIVEIS DE UMA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Esta orientação refere-se à avaliação de um imóvel individual que seja avaliado com base no potencial de rendimento de uma atividade comercial, como por exemplo, unidades hoteleiras, centros comerciais, casinos, cinemas, restaurantes, etc.

A avaliação de ativos através do método do rendimento envolve as seguintes etapas:

Etapa 1: avaliação do volume de negócios que pode ser gerado pelo imóvel com um operador razoavelmente eficiente.

Etapa 2: avaliação dos resultados brutos potenciais que podem resultar do volume de negócios sustentável.

Etapa 3: estimativa do resultado operacional.

Etapa 4:

- Para calcular o valor de mercado do imóvel, o resultado operacional é capitalizado a uma taxa de retorno adequada e que refete os riscos e as vantagens do imóvel e seu potencial comercial;
- Para calcular a renda de mercado num novo arrendamento, a renda paga numa renegociação do arrendamento, deve ser calculada a partir do resultado operacional para refetir um retorno sobre o capital do inquilino investido na entidade operacional.

Importante referir que a avaliação de propriedades totalmente equipadas pressupõe, necessariamente, a venda do imóvel, juntamente com o imobilizado, licenças, etc, necessários para que esta continue em atividade.

VPGA 5 – AVALIAÇÃO DE INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Esta orientação fornece informação sobre a avaliação de instalações e equipamentos e a aplicação prática da **IVS 300 “Instalações e Equipamentos”.**

As instalações e equipamentos são considerados ativos fixos tangíveis, identificamos abaixo as principais definições:

- **Instalações:**

Ativos interligados a outros e que podem incluir itens formando uma infraestrutura industrial, utilidades (água, gás e eletricidade) instalações mecânicas e elétricas, edifícios específcos, maquinaria e equipamentos que compõem um conjunto dedicado a uma tarefa pré-determinada.

— **Maquinaria:**

Unidade, ou conjunto, frota, sistema de máquinas/tecnologia (incluindo ativos móveis como veículos, material ferroviário, navios e aeronaves) que possam ser utilizadas, instaladas ou operadas remotamente e relacionadas com processos industriais ou comerciais e a outros setores empresariais (uma máquina é um aparelho usado para um processo específco).

— **Equipamento:**

Um termo que engloba todos os outros ativos, tais como máquinas diversas, ferramentas, utensílios, mobiliário e decoração, mobiliário e acessórios comerciais, equipamento de apoio e técnico, ferramentas soltas que são utilizados para auxiliar na operação da empresa ou entidade[29].

O avaliador deve incluir no relatório de avaliação os seguintes tópicos:

— introdução
— objetivo e base de valor
— pressupostos e pressupostos especiais • objeto da avaliação
— descrição e historial do ativo(s) e a(s) empresa(s) no qual foi(foram) usado(s)
— contabilidade e políticas contabilísticas
— análise de demonstração fnanceira, se apropriado
— análise do plano de negócio, marketing e perspetivas futuras
— resultados de pesquisa para transações comparativas
— setor em que o ativo é usado
— ambiente económico, rendimentos e avaliação de riscos
— métodos de avaliação e conclusão
— ressalvas, exclusões e limitações[30].

VPGA 6 – AVALIAÇÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS

Esta orientação fornece informação sobre a avaliação de ativos intangíveis e a aplicação prática da **IVS 210 "Ativos intangíveis"**.

O RICS classifica um Ativo intangível como:

> *Ativo não-monetário que se manifesta pelas suas propriedades económicas. Não tem substância física, embora conceda direitos e benefícios económicos ao seu proprietário. É portanto, um ativo capaz de ser separado ou dividido a partir de uma entidade empresarial, e a seguir vendido,*

29 RICS Valuation - Global Standards

30 RICS Valuation - Global Standards

transferido, licenciado, arrendado/locado ou trocado individualmente. Os ativos intangíveis não identificados resultantes de direitos contratuais ou legais que podem ou não ser separáveis da entidade, ou de outros direitos e obrigações, são geralmente denominadas "goodwill"[31].

As bases de valor mais comuns nestas avalições e, reconhecidas pelo RICS, são o justo valor e o valor de mercado.

O avaliador não deve realizar nenhuma avaliação, caso não tenha conhecimento e compreensão sobre questões como:

- os direitos dos proprietários do(s) ativo(s);
- a história do(s), e atividades associadas, ao(s) ativo(s);
- conforme apropriado, o estado da indústria em questão, as perspetivas económicas gerais e fatores políticos[32].

São identificadas três abordagens de avaliação:

- Mercado;
- Rendimento;
- Custo.

VPGA 7 – AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE PESSOAL, INCLUINDO ARTES E ANTIGUIDADES

Esta orientação fornece comentários adicionais a ativos classificados como propriedade pessoal, tendo os seguintes objetivos:

- coberturas de seguro;
- perdas e danos;
- tributação (contribuição para efeitos de caridade, imposto sobre doações, imposto sobre propriedade, danos por acidente);
- relatórios fnanceiros;
- transações comerciais;
- litígio, incluindo alegações de fraude;
- planeamento de propriedade pessoal, distribuição equitativa e sucessões;

31 RICS Valuation - Global Standards

32 RICS Valuation - Global Standards

- acordos pré-nupciais;
- dissolução de casamentos;
- dissolução de negócios;
- recomendações sobre a aquisição ou alienação de bens;
- garantia de empréstimo;
- falência;
- avaliação para efeitos de inventário[33].

VPGA 8 – AVALIAÇÃO DE DIREITOS REAIS SOBRE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Esta orientação fornece comentários adicionais a inspeções e investigações no processo de avaliação de imóveis, e são suplementares à **IVS 400 "Direitos Reais"**, **IVS 410 "Empreendimentos**" e **VPS 2**.

Enunciamos abaixo alguns aspetos cruciais que podem impactar o valor do ativo:

- Características e condições da envolvente;
- Uso e as características da propriedade;
- Características do local;
- Potencial construtivo.

Existem questões relativas à extensão da investigação ao nível de:

- Titularidade;
- Condições de edifícios;
- Serviços do imóvel;
- Enquadramento no Ordenamento do território;
- Questões ambientais.

VPGA 9 – IDENTIFICAÇÃO DE PORTFÓLIOS, COMPILAÇÕES E GRUPOS DE PROPRIEDADES

Esta orientação fornece comentários adicionais relativamente portfólios e grupos de propriedades de acordo com a **VPS 3**.

33 RICS Valuation - Global Standards

- Propriedades fisicamente adjacentes adquiridas pelo mesmo proprietário separadamente;
- Propriedades fisicamente separadas, mas ocupadas pela mesma entidade e com dependência funcional;
- Propriedades com vantagem para um proprietário;
- A propriedade sendo uma componente essencial de uma operação que cobre uma grande área geográfica.

De notar que o avaliador não deve realizar a avaliação com base num processo de loteamento que não exista, no entanto em algumas circunstâncias pode recorrer a um pressuposto especial.

Caso ocorra uma transação de um portfólio e este tenha uma grande expressão no mercado local, pode afetar o preço e o prémio do investidor. No entanto caso a avaliação seja realizada para efeitos contabilisticos o caso não se coloca.

O avaliador tem de justificar o impacto na avaliação do ressuposto portfólio versus a soma individual das propriedades.

VPGA 10 – MATÉRIAS SUSCETÍVEIS DE GERAR INCERTEZA NA AVALIAÇÃO

Esta orientação fornece comentários adicionais quanto às matérias suscetíveis de gerar incerteza na avaliação de acordo a **VPS 3 parágrafo 2.1** (o).

Este é o caso sempre que:

- o avaliador não tenha informação ou documentação que considere suficiente, nem com recurso a assumir pressupostos;
- o mercado esteja perturbado por fatores externos e pouco comuns, como variações económicas, jurídicas, naturais ou políticas.

O avaliador tem de mencionar no relatório o risco associado a qualquer incerteza material identificada de uma forma qualitativa.

4.5 GESTÃO ENTRE A LEGISLAÇÃO NACIONAL E *RED BOOK*

Em agosto de 2016, o RICS publicou a 1ª edição de uma orientação profissional, "Aplicação da Avaliação RICS – Normas Profissionais em Portugal", que aborda a conformidade dos membros RICS com a Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro - Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI's).

Recentemente, em julho de 2021, foi publicado o documento "RICS Valuation - Global Standards: Portugal national supplement", onde identifica a regulamentação obrigatória a seguir das International Valuations Standards (IVS) e que prevalecem sobre a legislação portuguesa no sentido de representarem um guia profissional de boas práticas.

Uma avaliação que obedece aos *standards* do *Red Book* e ao referido suplemento, cumpre os requisitos da Lei 153/2015, desde que efetuada por um membro RICS registado também na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) como perito avaliador imobiliário (PAI).

É importante que o avaliador tenha conhecimento das suas obrigações para respeitar a legislação portuguesa em vigor e alertar para algum requisito que surja no âmbito de uma avaliação, em que tem o dever de cumprir com legislação secundária ou outro requisito obrigatório. É sua responsabilidade aconselhar profissionalmente o seu cliente, de forma que não lhe seja imputada nenhuma responsabidade futura de ter que cumprir com os requisitos identificados acima.

A **PVPS 1 – *Portuguese Valuation technical and performance standards* 1**, refere-se a avaliações para o Sistema Financeiro Português (SFP), onde identifica como principais pontos:

- Que um PAI que realize avaliações para o SFP tem de cumprir a Lei 153/2015. Esta lei identifica os requisitos para o registo como PAI, as qualificações e experiência obrigatória, supervisão, regulamentação e medidas disciplinares;
- As regras impostas pelo SFP foram desenhadas para aumentar a confiança dos intervenientes, a estabilidade e eficiência das operações;
- As categorias de propriedades que seguem a mencionada lei são as de avaliações para efeitos de crédito hipotecário e para efeitos contabilísticos de diferentes entidades;
- O conteúdo mínimo de um relatório de avaliação;
- Os requisitos relacionados com ética, independência, qualificações profissionais, metodologias e práticas profissionais para garantir a qualidade do serviço, transações em nome pessoal, conflitos de interesse, cálculo e justificação de remunerações e confidencialidade do trabalho.

A **PVPS 2 – *Portuguese Valuation technical and performance standards* 2**, refere-se a avaliações para processos de expropriações, onde identifica como principais pontos:

- O processo de avaliação é regulado pela lei 168/99 de 8 de setembro e o avaliador tem de estar familiarizado com as especificações da legislação em vigor;
- Cumprir com os artigos 10º, 20º. 45º e 62º, sobre os requisitos académicos mínimos e o código de conduta publicado através do Decreto de Lei 125/2002 de 10 de maio.

A **PVPS 3 – *Portuguese Valuation technical and performance standards* 3**, refere-se a avaliações para efeitos patrimoniais, onde identifica como principais pontos:

- O processo de avaliação é regulado pelo Decreto de Lei 287/2003 de 12 de novembro referente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Impsoto de Selo associado;
- O avaliador tem de estar familiarizado com o âmbito da legislação em vigor e com os requisitos obrigatórios para avaliações patrimoniais ou para efeitos de disputa tributária.

4.6 *ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (ESG)*

O RICS entende que o tema da sustentabilidade tem cada vez mais um relevante papel no Mercado imobiliário e, por isso, influencia ou pode influenciar uma avaliação.

A sustentabilidade abrange uma ampla gama de fatores físicos, sociais, ambientais e económicos que podem afetar o valor e os avaliadores devem entender o seu impacto.

Apesar de ainda não existir uma definição universal para este conceito, o RICS define como:

> *"Sustainability is taken to mean the consideration of matters such as (but not restricted to) environment and climate change, health and well-being and corporate responsibility that can or do impact on the valuation of an asset. In broad terms it is a desire to carry out activities without depleting resources or having harmful impacts."*[34]

A sustentabilidade inclui riscos ambientais importantes, como inundações, eficiência energética e climático, uso atual do solo, questões de *design*, *layout* dos espaços, acessibilidade, legislação, gestão e fiscalidade.

O avaliador deve consultar o cliente sobre o uso e a aplicabilidade das métricas e referências de sustentabilidade, descrever as características e atributos da propriedade relacionados à sustentabilidade, incluir um comentário sobre os benefícios e riscos associados e partilhar a sua opinião sobre o potencial impacto desses benefícios ou riscos no valor da propriedade a longo do tempo.

Foi publicada um guia, RICS - Sustentabilidade e avaliação de propriedades comerciais, 2ª edição (2013), com orientações sobre a identificação, avaliação e impacto de questões de sustentabilidade nas avaliações comerciais.

34 RICS Valuation – Global Standards

4.7 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM)

O RICS identifica e comenta o tema das AVM como a elaboração de uma avaliação por escrito para os fins da norma PS 1, parágrafo 1.4. Consequentemente, os avaliadores devem estar conscientes das implicações de aceitar ou modificar manualmente uma AVM. Esta prestação de serviços é restrita e também incluirá quaisquer limitações nas suposições feitas de acordo com VPS 2.

O avaliador deve entender se a restrição a aplicar é razoável, no que diz respeito à finalidade para a qual a avaliação é necessária. O avaliador pode considerar a aceitação da instrução sujeita a certas condições, por exemplo, que a avaliação não seja publicada ou divulgada a terceiros.

A avaliação com base num modelo de avaliação automatizado (AVM), que pode incluir ferramentas ou técnicas analíticas, com práticas numéricas e estatísticas avançadas, é considerada como a prestação de serviços de uma avaliação por escrito para os fins destas normas.

De referir que, quanto mais avançado o modelo, maior o grau de supervisão necessário para garantir que não haja inconsistências internas, por exemplo, em relação às premissas adotadas.

5. Análise comparativa às normas internacionais

5.ANÁLISE COMPARATIVA ÀS NORMAS INTERNACIONAIS

Nos capítulos anteriores foram analisadas individualmente as principais referências internacionais no setor da avaliação: TEGOVA, IVSC e RICS. Procede-se, em seguida, à analise comparativa entre as normas EVS, IVS e RICS relativamente aos seguintes tópicos:

- estrutura dos respetivos manuais de avaliação, "*International Valuation Standards*", "*European Valuation Standards*" e o "*RICS Valuation – Gobal Standards*";
- termos mínimos de contratação a garantir entre o avaliador e cliente antes do ínicio do processo de avaliação;
- conteúdo mínimo a constar dos relatórios de avaliação a elaborar;
- principais bases de valor, Valor de Mercado e Justo Valor.

ESTRUTURA

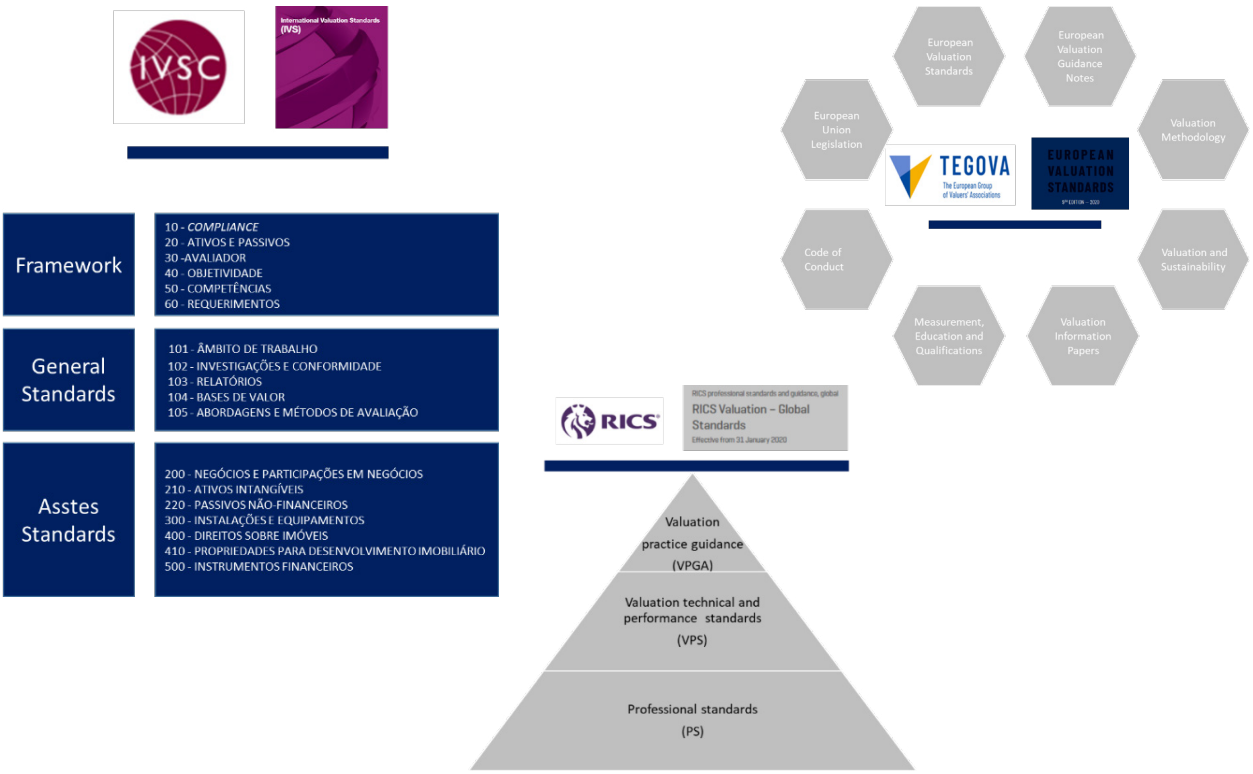


Figura 17- Estrutura das normas internacionais, IVSC, TEGOVA e RICS

As estruturas dos manuais, como se pode analisar nas figuras anteriores, são diferentes, mas ao longo dos respetivos documentos os temas são na sua generalidade comuns e abordados por ambos, existindo convergência nas normas analisadas. Como referido anteriormente, o RICS rege-se pela aplicação obrigatória das normas IVS. O conteúdo da estrutura de cada manual foi analisado nos capítulos 2, 3 e 4.

A título de exemplo, identificamos a similaridade entre os conteúdos relativamente ao código de conduta, onde as entidades analisadas identificam como regras principais a cumprir:

- princípios da responsabilidade profissional;
- garantia de competências profissionais para execução do trabalho;
- garantia de um serviço de qualidade e justo;
- respeito; e
- assumir as responsabilidades.

TERMOS MÍNIMOS DE CONTRATAÇÃO

RICS	IVS	EVS
Identificação e estatuto do avaliador	Identificação do avaliador	Identificação e estatuto do avaliador
Identificação do(s) cliente(s)	Identificação do(s) cliente(s)	Identificação do(s) cliente(s)
Identificação de qualquer outro potencial utilizador	Identificação de qualquer outro potencial utilizador	
Identificação do ativo ou passivo a ser avaliado	Identificação do ativo a ser avaliado	Identificação da propriedade física em avaliação
Moeda (financeira) de avaliação	Moeda de avaliação	
Finalidade da avaliação	Finalidade da avaliação	Finalidade da avaliação
Base(s) de valor adotada(s)	Base(s) de valor utilizadas	Base(s) de valor adotada(s)
Data da avaliação	Data da avaliação	Data da avaliação
A natureza e a extensão do trabalho do avaliador – incluindo a investigação – e quaisquer limitações sobre estas	A natureza e a extensão do trabalho do avaliador e quaisquer limitações sobre estas	"A natureza e a extensão do trabalho Declaração da não existência de conflitos de interesse e de algum envolvimento prévio com a propriedade e ou partes envolvidas"
A natureza e fonte(s) de informação nas quais o avaliador se irá basear	A natureza e fonte(s) de informação nas quais o avaliador se baseia	Base da avaliação a avaliação partilhada pelo cliente
Todos os pressupostos e pressupostos especiais a ter em conta	Pressupostos e pressupostos especiais relevantes	Pressupostos e pressupostos especiais e não excepções às EVS
Formato do relatório	O tipo de relatório a preparar	
Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório	Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório	Restrições de publicação do relatório
Confirmação de que a avaliação será realizada de acordo com as IVS	Confirmação de que a avaliação será realizada de acordo com as IVS	Confirmação de que a avaliação será realizada de acordo com as EVS
Base sobre a qual os honorários serão calculados		Base sobre a qual os honorários serão calculados
Sempre que a firma seja registada para regulação pelo RICS, referência ao procedimento de tratamento de reclamações da firma, cuja cópia está disponível sob solicitação		
Uma declaração de que o cumprimento destas normas poderá estar sujeito a monitorização, conforme os regulamentos disciplinares e de conduta do RICS		
Uma declaração determinando quaisquer limitações a responsabilidade que tenham sido acordadas.		As limitações das responsabilidades que tenham sido acordadas.
		Disclaimer

Tabela 1 - Detalhes dos termos mínimos de contratação das normas RICS, IVS e EVS

Os termos mínimos de contratação consistem nos termos específicos de contratação entre o avaliador e a empresa de avaliação ou cliente para cada avaliação em particular, tendo que ser acordados entre as partes antes do início da prestação de serviços, são na sua maioria similares entre as exigências de cada entidade.

Identifica-se que tanto as normas RICS como as EVS estabelecem como requisito mínimo o estabelecimento do limite da responsabilidade sobre cada avaliação, adicionalmente ao seguro obrigatório, protegendo o avaliador de eventuais responsabilidades futuras para além das assumidas nos termos de contratação.

CONTEÚDO MÍNIMO DOS RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO

RICS	IVS	EVS
Identificação e estatuto do avaliador	O âmbito do trabalho realizado incluindo os termos de contratação acordados	A forma e detalhe do relatório
Identificação do cliente e de outros destinatários	Objetivo da avaliação	Declaração da realização do trabalho de acordo os termos de contratação acordados
Objetivos da avaliação	Abordagem(ns) utilizada(s)	Objetivos da avaliação
Identificação do ativo ou passivo a ser avaliado	Método(s) de avaliação utilizado(s)	Descrição detahada da propriedade
Base(s) de valor adotada(s)	Data da avaliação	Identificação de caracteristicas que possam afetar o valor da propriedade
Data da avaliação	Principais pressupostos assumidos	Comentário se o mercado está afetado por alguma incerteza material que possa afetar o valor da propriedade
Extensão da investigação	Identificação do uso do relatório	Data de avaliação e validade da avaliação
Natureza e origem da informação em que se vai basear a avaliação	Justificação de valores e conclusões obtidas	Confrmação de que a tarefa foi realizada de acordo com as EVS
Pressupostos e pressupostos especiais		
Restrições de utilização, distribuição e publicação do relatório		
Confrmação de que a tarefa foi realizada de acordo com as IVS		
Abordagem e justificação da avaliação		
Valor da avaliação ou avaliações		
Data do relatório de avaliação		
Comentário acerca de qualquer incerteza material em relação à qual é essencial que seja assegurada clareza ao destinatário da avaliação		
Uma declaração fixando as limitações à responsabilidade que tenham sido acordadas.		

Tabela 2 - Detalhe do conteúdo mínimo de um ralatório de avaliação, RICS, IVS e EVS

Os conteúdos mínimos de um relatório de avaliação que o avaliador tem de incluir na avaliação são, na sua maioria, similares entre os exigidos por cada entidade. O IVSC e TEGOVA remetem alguns tópicos para os termos de contratação acordados e o RICS detalha os pontos obrigatórios.

Destaca-se que as EVS se referem especificamente à data da avaliação, sendo que as restantes entidades referem apenas comentários face a potenciais incertezas de mercado. A interpretação da Data da Avaliação (EVS1 4.5) nas EVS assume importância no contexto da portabilidade dos relatórios de avaliação, já que de acordo com as EVS 2020 o valor estimado pode ser in-

correto ou inadequado noutra altura já que o valor estimado reflete "o estado real do mercado e as circunstâncias na data de avaliação requerida, e não numa data passada ou futura." Ora, a adoção da portabilidade dos relatórios de avaliação implica que uma avaliação realizada numa determinada data se mantenha válida numa data futura, contrariando os pressupostos das EVS:

> *"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."*

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

A definição de valor de mercado atualmente é similar entre as entidades analisadas, sendo a única diferença a denominação entre "propriedade" pelo TEGOVA e "ativo ou passivo" pelo IVSC e RICS.

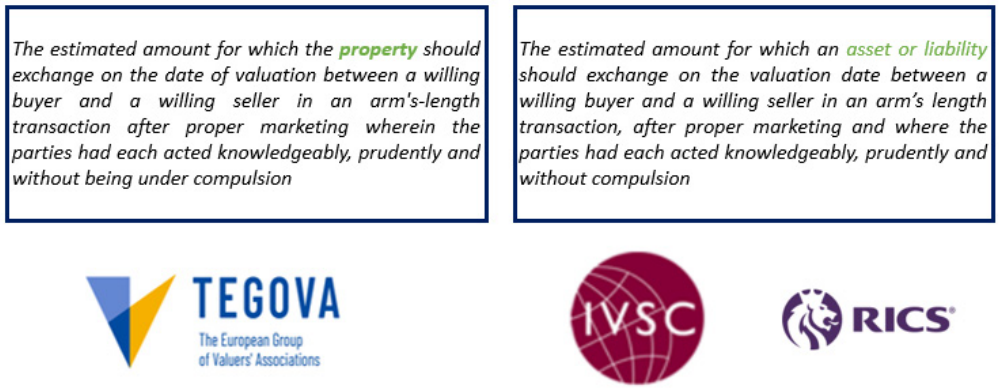


Figura 18 - Definição da base de valor Valor de Mercado, EVS, IVS e RICS

DEFINIÇÃO DE JUSTO VALOR

O conceito de justo valor teve origem nas normas contabilísticas internacionais (exepto nos Estados Unidos da América), sobre o qual os ativos imobiliários devem ser registados, quando ocorre uma reavaliação.

A nível europeu, em maio de 2011, o *International Accounting Standards Board* publicou a ***IFRS 13 Fair Value Measurement***, que define o justo valor e substitui o requisito das Normas individuais.

De seguida, apresenta-se um esquema com as bases de valor identificadas pelas entidades analisadas, com a referência à definição do *International Accounting Standards Board (IASB)*.

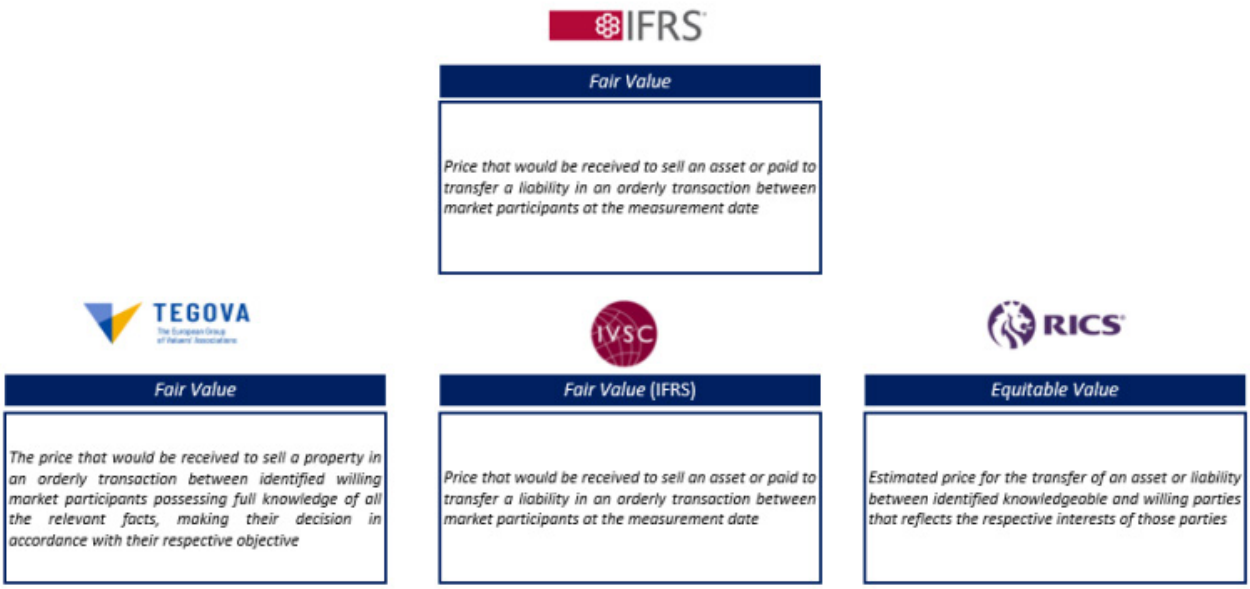


Figura 19 - Definição da base de valor Justo Valor, IFRS, EVS, IVS e RICS

Tanto o IVSC como o RICS remetem o conceito para a IFRS 13, sendo que o TEGOVA menciona adicionalmente um conceito genérico de justo valor. O RICS identifica a base de valor "Valor equitativo", como o anterior conceito de justo valor das IVS.

6.
Normativa portuguesa vs normas internacionais

6.NORMATIVA PORTUGUESA VS NORMAS INTERNACIONAIS

6.1 NORMATIVA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL

Os avaliadores imobiliários têm de seguir e respeitar a legislação nacional em vigor consoante o âmbito e finalidade das avaliações. Identificamos abaixo as principais normativas e legislação em vigor, sendo o foco da análise os relatórios de avaliação e os pressupostos para a estimativa de valores ou preços.

LEI Nº 153/2015 DE 14 DE SETEMBRO



Figura 20 - Legislação a aplicar em avaliações para a CMVM, Banco de Portugal e ASF

Esta Lei regula o acesso e o exercício da actividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões. Sucede ao anterior regime jurídico constante do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, e da Norma Regulamentar n.º 7/2007-R, de 17 de maio.

Refere-se que, apenas os peritos avaliadores imobiliários (PAI) registados podem prestar serviços de avaliação de imóveis às entidades do sistema financeiro.

No que concerne ao relatório de avaliação devem ser incorporados os seguintes pontos:

Elementos de identificação[35]:

a. Identificação da entidade detentora do imóvel;

b. 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;

c. Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;

d. Identificação da entidade que solicitou a avaliação;

e. Indicação das seguintes datas:

   i. Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação;

   ii. Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel;

   iii. Do término do trabalho de avaliação do imóvel;

   iv. Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação;

   v. Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável.

Elementos de avaliação:

a. Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;

b. Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;

c. Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;

d. Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;

e. Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;

f. Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;

g. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

35 Lei nº 153/2015 de 14 de setembro

h. Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;

i. Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;

j. Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;

k. Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;

l. Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.

Elementos de responsabilização:

a. Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;

b. Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente lei;

c. Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;

d. Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro;

e. Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.

REGULAMENTO DA CMVM Nº 2/2015

Esta regulamentação estabelece as regras do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo que investem em ativos financeiros e não financeiros e para fundos de pensão abertos, de subscrição livre e individual.

No que respeita a regras de avaliação imobiliária destacamos os seguintes artigos:

Artigo 28.º

Princípios gerais

1 - Os ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo são avaliados com a periodicidade mínima de cálculo e de divulgação do valor das respetivas unidades de participação.

Artigo 33.º

Avaliação de outros ativos

1 - A avaliação dos ativos integrantes do património dos organismos de investimento alternativo em ativos não financeiros referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 218.º do Regime Geral obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes, constando os critérios e metodologias dos documentos constitutivos.

2 - Não obstante o disposto no número anterior, a CMVM pode solicitar a avaliação com base em:

a) Transações efetuadas sobre ativos comparáveis;

b) Indicadores de referência;

c) Pareceres de, pelo menos, duas entidades especializadas, que sejam reconhecidas pela sua independência e credibilidade.

3 - A entidade responsável pela gestão envia à CMVM os pareceres referidos na alínea c) do número anterior que apresentem valores que divirjam entre si, mais de 20%, tendo por referência a mais baixa das avaliações.

4 - Ocorrendo a situação referida no número anterior, o ativo é novamente avaliado por outra entidade com as características referidas na alínea c) do n.º 2, a expensas da entidade responsável pela gestão.

5 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o ativo é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

Artigo 34.º

Imóveis

1 - Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do organismo de investimento coletivo na proporção da parte adquirida.

2 - Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do organismo de investimento coletivo, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo desse organismo.

3 - A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

4 - Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:

a) O organismo de investimento coletivo:

i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;

ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;

iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;

b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Artigo 35.º

Projetos de construção

1 - Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

2 - A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido no número anterior.

3 - Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.

4 - Podem ser desenvolvidos projetos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.

5 - As relações entre os organismos de investimento imobiliários ou os organismos de investimento em ativos não financeiros e as entidades referidas no número anterior são regidas por contrato escrito, o qual acautela os melhores interesses do organismo de investimento coletivo e dos respetivos participantes.

6 - A entidade responsável pela gestão exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra.

Artigo 36.º

Projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo

Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50 % do valor final do imóvel.

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.

3 - 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 n.º 1 que se revele o menos desadequado.[36]

LEI Nº 168/99 DE 18 DE SETEMBRO

Esta lei aprovou o Código de Expropriação, onde são definidos os critérios de expropriação sobre os bens imóveis e os direitos a eles inerentes por utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante, mediante o pagamento de uma indemnização, mantendo os princípios da legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa-fé. Identificamos e comentamos abaixo resumidamente os principais conteúdos da lei para determinação do valor de expropriação.

São definidos na legislação vários tipos de expropriação:

1. Amigável, quando a entidade expropriante tenta chegar a acordo com o expropriado quanto ao montante da indemnização;
2. Litigiosa, quando o processo segue pela via litigiosa e a indemnização será fixada por decisão arbitral;
3. Urgente, confere de imediato à entidade expropriante a posse administrativa dos bens, este caráter de urgência pode ser atribuído no próprio ato que declara a utilidade pública e esta atribuição de urgência deve ser sempre fundamenta.

O direito de propriedade é a forma jurídica onde se vaza o poder humano de usar, de gozar, ou de dispor dos bens de forma plena e adquire-se por contrato, sucessão por morte, usucapião, acessão e demais modos previstos na lei.

36 Regulamento CMVM no. 2/2015

Como identificado no artº 24º da legislação, o cálculo do montante de indeminização é calculado com referência à data da declaração de utilidade pública e varia consoante a classificação do solo.

O solo pode ser classificado como apto para construção e solo para outros fins. A definição da aptidão para construção, implica que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir, que esteja inserido em núcleo urbano ou que tenha em vigor um alvará de loteamento ou licença de construção. As situações que não se incluam nestes casos são classificados como solos para outros fins.

Segundo o ponto 2 do artº 26º o cálculo do valor do solo apto para a construção é:

O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10%. [37]

Caso não seja possível aplicar este disposto, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada ou a uma percentagem dos custos de construção que variam consoante diversos factores.

Para os solos aptos para outros fins, o valor a estimar é *o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.*[38]

Nos artigos 29º a 32º da legislação são mencionados respetivamente a forma de cálculo: do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros, o cálculo do valor nas expropriações parciais, da indemnização respeitante ao arrendamento, da indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola e da indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena.

37 Lei nº 168/99 de 18 de setembro

38 Lei nº 168/99 de 18 de setembro

DECRETO-LEI Nº. 287/2003 DE 12 DE NOVEMBRO

Este diploma veio proceder à reforma da tributação do património, bem como à alteração do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (CIRC), do Código do Imposto do Selo (CIS), do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e do Código do Notariado (CN).

No que respeita a regras de avaliação imobiliária destacamos os seguintes artigos:

Artigo 13.º

Valor tributável dos bens imóveis

1 - O valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário constante da matriz nos termos do CIMI à data da transmissão ou o determinado por avaliação nos casos de prédios omissos ou inscritos sem valor patrimonial.

Artigo 38.º CIMI

Determinação do valor patrimonial tributário

1 - A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$Vt=Vc*A*Ca*Cl*Cq*Cv$$

em que:

Vt = valor patrimonial tributário;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afectação;

Cl = coeficiente de localização

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

Artigo 39.º CIMI

Valor base dos prédios edificados

1 - O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao custo médio de construção por metro quadrado adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele custo.

Para 2021, este valor foi definido em Diário da República através da Portaria nº289/2020:

Artigo 1.º

Fixação do valor médio de construção

É fixado em 492 euros o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º *do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar no ano de 2021.*

O coeficiente A é definido pelo seguinte artigo:

Artigo 40.º CIMI

Tipos de áreas dos prédios edificados

1 - A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

A = Aa * Ab * Ac * Ad

em que:

Aa representa a área bruta privativa:

Superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadoras do edifício ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção a que se aplica o coeficiente 1.

Ab representa as áreas brutas dependentes:

Áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens e parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa, e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Área de terreno livre: "Resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005"

Artigo 41.º CIMI

Coeficiente de afectação

O coeficiente de afectação (Ca) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização	Coeficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Estacionamento coberto	0,40
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Estacionamento não coberto	0,08

Artigo 42.º CIMI

Coeficiente de localização

1 - O coeficiente de localização (Cl) varia entre 0,4 e 2, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35 e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3.

Artigo 43.º CIMI

Coeficiente de qualidade e conforto

1 - O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas seguintes:

Prédios urbanos destinados a habitação:

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos:	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campo de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excepcional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Minorativos:	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,10

Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços:

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos:	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)	0,03
Minorativos:	
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevadores em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,10

Artigo 44.º CIMI

Coeficiente de vetustez

O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

Anos	Coeficiente de vetustez
Menos de 3	1
3 a 5	0,98
6 a 10	0,95
11 a 15	0,90
16 a 20	0,85
21 a 30	0,80
31 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
61 a 80	0,45
Mais de 80	0,35

Artigo 45.º CIMI

Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção

1 - O valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação.

2 - O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.

3 - Na fixação da percentagem do valor do terreno de implantação têm-se em consideração as características referidas no n.º 3 do artigo 42.º

4 - O valor da área adjacente à construção é calculado nos termos do n.º 4 do artigo 40.º

Artigo 46.º CIMI

Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros»

1 - No caso de edifícios, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do artigo 38.º, com as adaptações necessárias.

2 - No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 38.º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.

3 - No caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do artigo 40.º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.

4 - O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse.[39]

De referir que neste capítulo estão indicadas apenas algumas normativas ou legislação em vigor em Portugal e que estão diretamente ligadas ao trabalho de um avaliador imobiliário.

6.2 PRINCIPAIS DIFERENÇAS DAS NORMATIVAS PORTUGUESAS E INTERNACIONAIS

Os avaliadores imobiliários têm de seguir e respeitar a legislação nacional em vigor consoante o âmbito e finalidade das avaliações, no entanto, caso sejam membros ou certificados pelo RICS ou TEGOVA terão de ter em consideração as indicações e obrigações do cumprimento das IVS e EVS, respetivamente.

Uma das referências em Portugal ao nível de regulamentação da atividade de avaliação imobiliária é a Lei nº 153/2015 de 14 de setembro. Como referido no capítulo 7.5, uma avaliação que obedece aos *standards* do *Red Book* e ao referido suplemento, cumpre os requisitos da Lei 153/2015, desde que efetuada por um membro RICS registado também na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) como perito avaliador imobiliário (PAI).

A Lei nº 153/2015, no artigo 37º da mesma, identifica os três métodos de avaliação, comparativo, rendimento e custo, que internacionalmente, na IVS 105 Abordagens e métodos de avaliação e no ponto 4. do capítulo II Metodologias de avaliação das EVS, são reconhecidos como abordagens de avaliação. Internacionalmente, cada abordagem inclui diferentes métodos de avaliação como indicado nos capítulos anteriores.

39 Decreto-Lei nº. 287/2003 de 12 de novembro

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:

- Método comparativo;
- Método do custo;
- Método do rendimento.[40]

A norma indica o uso de duas abordagens, reconhecidas internacionalmente como tal, sem identificar os métodos de avaliação que derivam de cada uma das abordagens.

Por exemplo o RICS indica que:

Valuers are responsible for adopting, and as necessary justifying, the valuation approach(es) and the valuation methods used to fulfil individual valuation assignments. These must always have regard to:

- *The nature of the asset (or liability);*
- *The purpose, intended use and context of the particular assignment; and*
- *Any statutory or other mandatory requirements applicable in the jurisdiction concerned.*
- *Valuers should also have regard to recognised best practice within the valuation discipline or specialist area in which they practise, although this should not constrain the proper exercise of their judgment in individual valuation assignments in order to arrive at an opinion of value that is professionally adequate for its purpose. Unless expressly required by statute or by other mandatory requirements, no one valuation approach or single valuation method necessarily takes precedence over another. In some jurisdictions and/or for certain purposes more than one approach may be expected or required in order to arrive at a balanced judgment. In this regard, the valuer must always be prepared to explain the approach(es) and method(s) adopted*[41]

Neste caso o RICS indica que, perante uma normativa local (como a lei 153/2015) que obrigue a utilizar mais métodos de avaliação, a mesma poderá ser seguida desde que justificado, embora o avaliador possa apenas apresentar um método de avaliação para estimar a base de valor em causa. Em termos de valor final, na referida normativa, os ativos são registados pela média das duas avaliações independentes, representando um valor que nenhum dos avaliadores estimou.

40 Lei nº 153/2015

41 RICS Valuation Global Standards

Em termos da estrutura mínima nos relatórios de avaliação, identificamos na tabela abaixo os requisitos enunciados na lei 153/2015:

	Lei 153/2015 CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS
A) Elementos de identificação	a) Identificação da entidade detentora do imóvel; b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação d social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do atribuído pela CMVM; c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é u rústico ou misto; d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação; e) Indicação das seguintes datas: i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avali ii) Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel; iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel; iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação; v) Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável
B) Elementos de avaliação	a) Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipc utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do va b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o im arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis exploração económica do imóvel; f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção g existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor; g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras relevantes para a determinação do valor do imóvel h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, deprecia parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os ef de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias; i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avali imóveis de idênticas características; j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que c seu resultado; k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imó l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel
C) Elementos de responsabilização	a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel; b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido p incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente lei; c) Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais; d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de segu contrato de seguro e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à

Tabela 3 - Conteúdo do relatório de avaliação segundo a lei 153/2015

7.

Inquérito aos avaliadores portugueses

7.INQUÉRITO AOS AVALIADORES PORTUGUESES

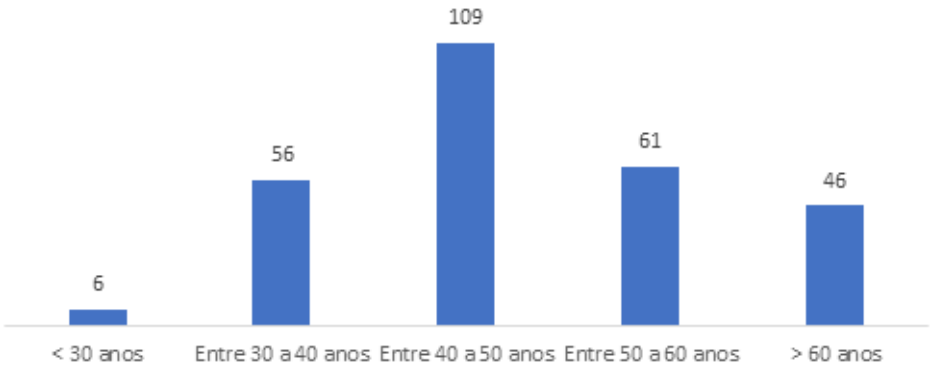
A situação atual do setor da avaliação imobiliária em Portugal é um tema amplamente discutido entre os profissionais do setor, assim como as suas dificuldades, carências, desafios e oportunidades, sendo muitas vezes abordado em encontros, conferências, reuniões e assembleias de associações representativas de avaliadores, não sendo possível, contudo, obter uma perspetiva alargada do setor baseada em respostas e opiniões concretas de avaliadores imobiliários.

Deste modo, foi desenvolvido, em junho de 2021, no âmbito do Projeto HIGH VALUE – Inovação e Sustentabilidade no setor da Avaliação de Património e em colaboração com a ESAI – Escola Superior de Atividades Imobiliárias, um inquérito dirigido a profissionais do mercado da avaliação imobiliária com os objetivos de obter uma panorâmica do setor da avaliação em Portugal e, especificamente, avaliar o grau de conhecimento e adoção das Normas Europeias e Internacionais de Avaliação e a sua utilidade no exercício da atividade dos avaliadores. Por outro lado, procurou-se determinar a opinião dos avaliadores portugueses a respeito da profissionalização do setor, da responsabilidade do avaliador e da regulação, supervisão e monitorização da atividade de avaliação. O inquérito teve como população todos os profissionais que desenvolvem a atividade de avaliação em Portugal, com os objetivos principais de identificar a visão do avaliador imobiliário a respeito do seu mercado profissional, identificar os procedimentos atuais e as oportunidades de contribuir para a melhoria e desenvolvimento do setor.

O questionário foi disponibilizado durante 33 dias, entre 16 de junho e 18 de julho de 2021 e foram obtidas 279 respostas. A estrutura do questionário elaborado é repartida entre: i) a caracterização da amostra no que respeita à sua atividade profissional e ii) a opinião dos avaliadores sobre procedimentos a melhorar.

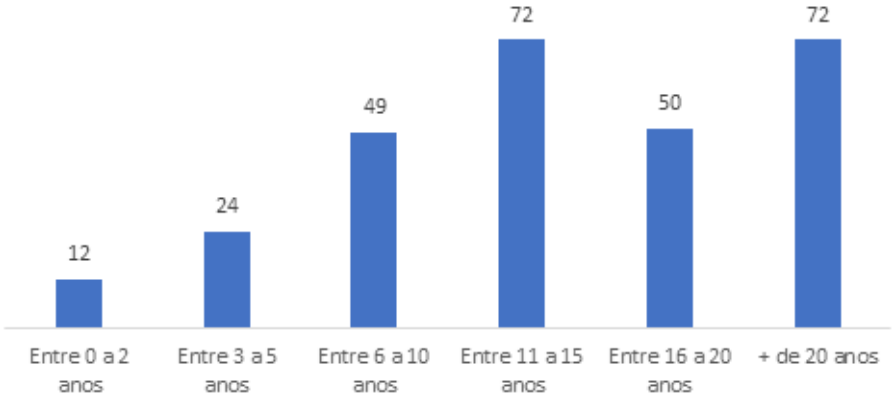
São identificadas em seguida as questões mais relevantes do questionário e comentados os seus resultados.

— **Qual a sua idade?**



Aproximadamente 80% da amostra tem mais do que 40 anos, sendo que, apenas 6 dos inquiridos tem menos de 30 anos de idade. Será uma necessidade a curto prazo a aposta na formação e incentivar o desenvolvimento de progressão de carreira para a sustentabilidade da profissão de avaliador imobiliário.

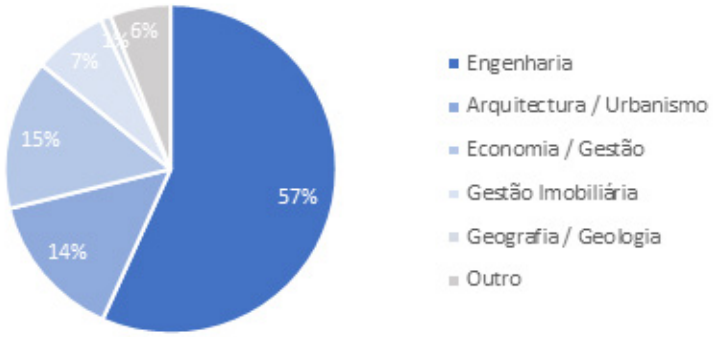
— **Quantos anos de experiência tem como avaliador imobiliário?**



Aproximadamente 70% dos inquiridos tem mais do que 10 anos de experiência como avaliador imobiliário, sendo um mercado caracterizado por profissionais com bastante experiência.

Ao relacionarmos esta questão com a anterior, em que 80% avaliadores tem mais de 40 anos, entendemos que é uma profissão em que o início da carreira aconteceu já no decorrer da sua experiência profissional e não no período seguinte ao término do degrau académico que permite o acesso à profissão.

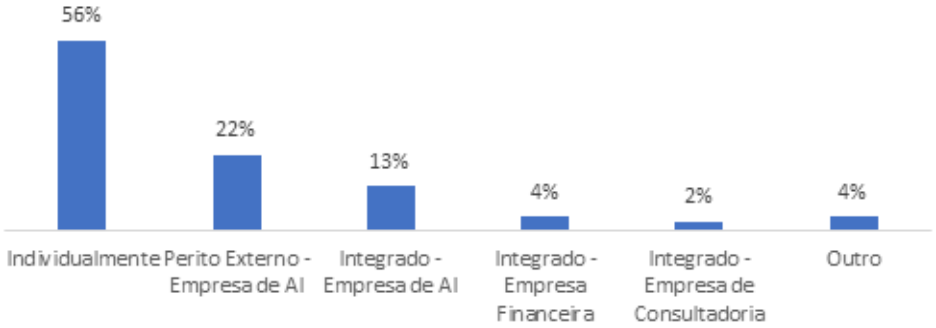
— **Qual a sua formação base?**



A formação base da maioria dos avaliadores portugueses, 57%, é na área das Engenharias, sendo na sua maioria Engenharia Civil, seguido por Economia / Gestão com 15% e Arquitetura com 14%.

O setor da construção, durante a crise financeira de 2008, foi muito afetado, com as empresas de construção em dificuldades financeiras e com necessidade de reduzir o número de trabalhadores e expansão internacional, na sua maioria para países PALOP, o que levou a um aumento da procura dos Engenheiros Civis pela profissão de avaliador imobiliário.

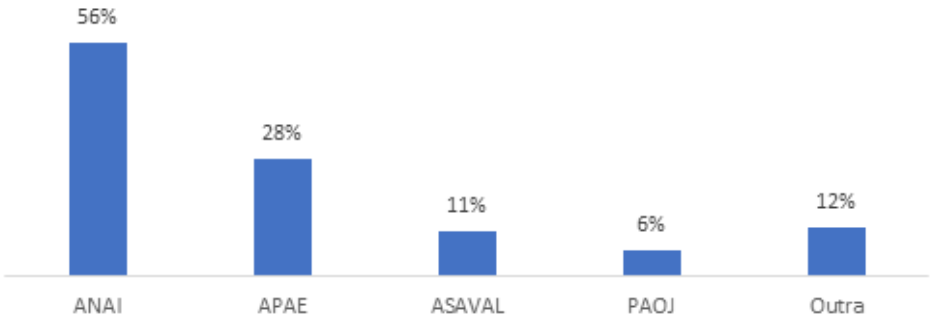
— **Como exerce a profissão de avaliador imobiliário?**



É possível observar, que mais de 75% dos avaliadores inquiridos trabalham de uma forma individual e apenas 13% trabalham em equipas.

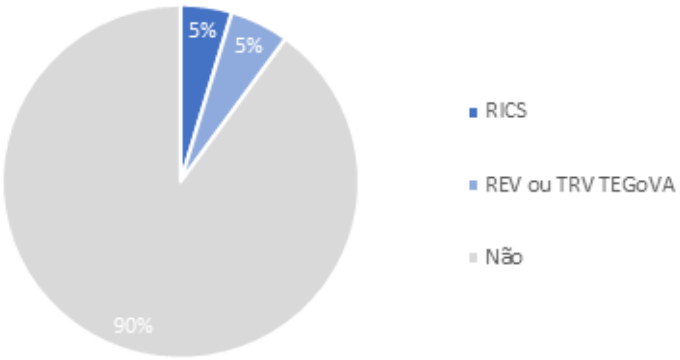
Estes indicadores tornam-se extremamente relevantes no âmbito da formação contínua profissional, obrigando os avaliadores a fazê-lo de uma forma proativa e individual, caso não sejam membros de uma instituição internacional como o RICS ou TEGOVA.

— **É membro de alguma associação profissional de avaliação imobiliária?**



A maioria dos avaliadores imobiliários são associados de uma associação do setor imobiliário, sendo a ANAI a mais representada, com 56%.

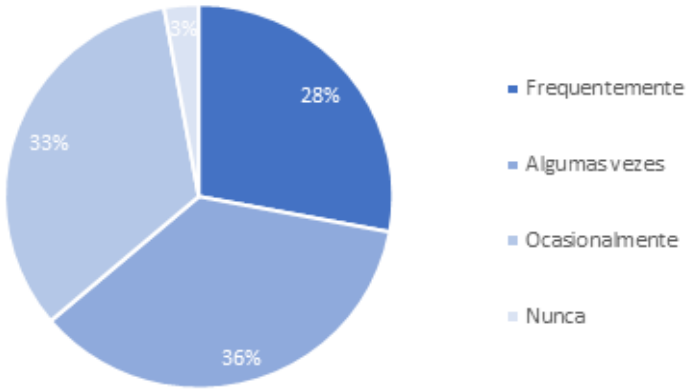
— **Tem alguma certificação imobiliária em avaliação imobiliária?**



Do total dos inquiridos, apenas 28 são membros RICS ou TEGOVA, representando aproximadamente 10% da amostra.

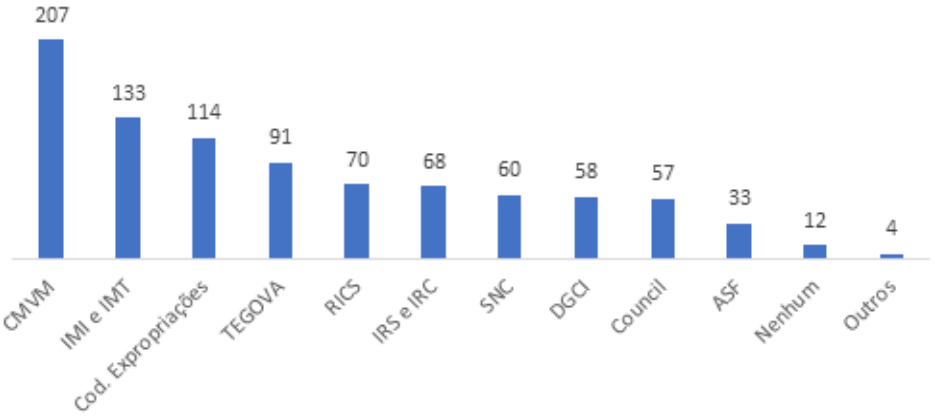
O mercado imobiliário encontra-se em constante crescimento e com uma presença cada vez maior de entidades internacionais, as quais valorizam as certificações internacionais.

— **Com que frequência assiste a formações sobre temas relacionados com a avaliação imobiliária?**



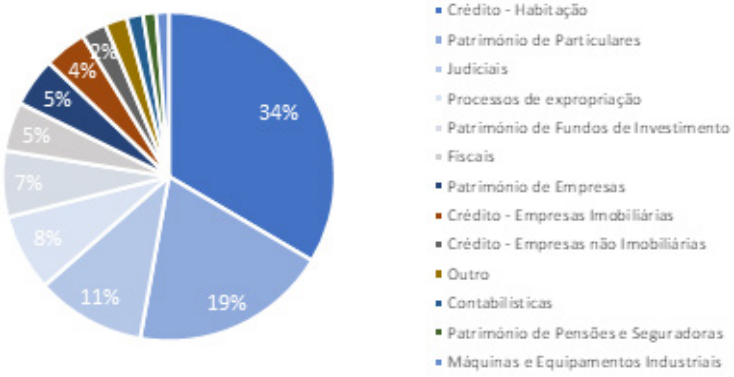
Identificamos que mais de 70% dos inquiridos frequenta ocasionalmente ou nunca ações de formação com temas relacionados com a avaliação imobiliária. Sendo uma profissão em contínuo desenvolvimento e com uma grande abrangência de temas técnicos, a formação contínua deve fazer parte da atividade de um avaliador imobiliário.

— **Quais os códigos ou manuais que utiliza no exercício da sua atividade de avaliador imobiliário?**



Os avaliadores imobiliários praticam a sua atividade em diversos âmbitos e para diferentes entidades. A maior atividade dos inquiridos é como perito avaliador de imóveis sob a supervisão da CMVM e sob regulamentação da **Lei nº 153/2015 de 14 de setembro** – Regulamentação avaliadores imobiliários para realizarem prestações de serviços para o setor bancário, fundos de investimento, seguros e fundos de pensão.

Qual o âmbito ou finalidade das avaliações imobiliárias que realiza?



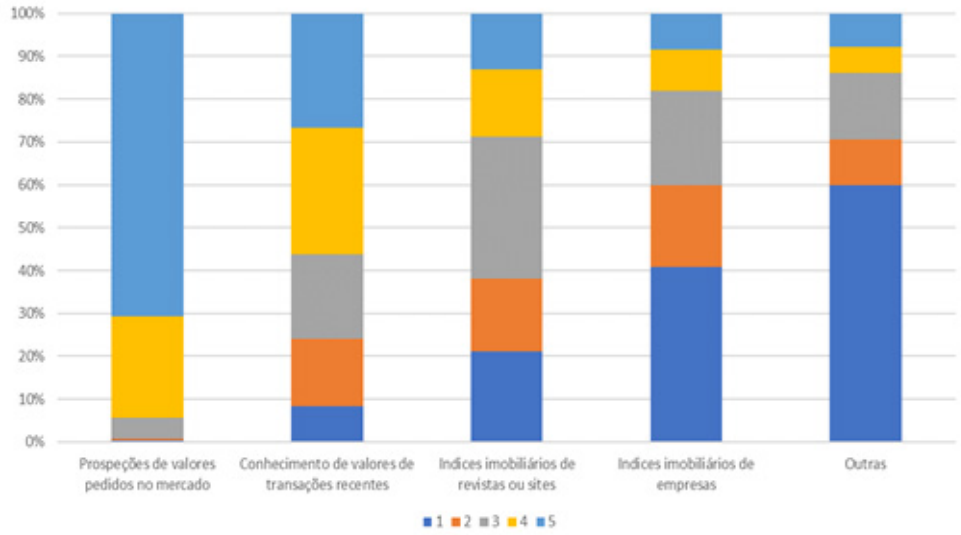
Como analisado pela diversidade de resposta, a atividade imobiliária é bastante abrangente no mercado imobiliário, sendo as avaliações para crédito hipotecário a finalidade com mais peso na atividade.

— **Considera que possui a formação e experiência adequada para realizar avaliações para os seguintes fins?**

FORMAÇÃO / EXPERIÊNCIA NECESSÁRIA	MÉDIA ENTRE 1 E 5
Património de Particulares	4,74
Crédito - Habitação	4,65
Crédito - Empresas Imobiliárias	4,29
Património de Fundos de Investimento	4,16
Património de Empresas	4,13
Crédito - Empresas não Imobiliárias	4,05
Judiciais	3,91
Património de Seguradoras e Fundos de Pensões	3,86
Fiscais	3,77
Processos de expropriação	3,37
Máquinas e Equipamentos	2,06

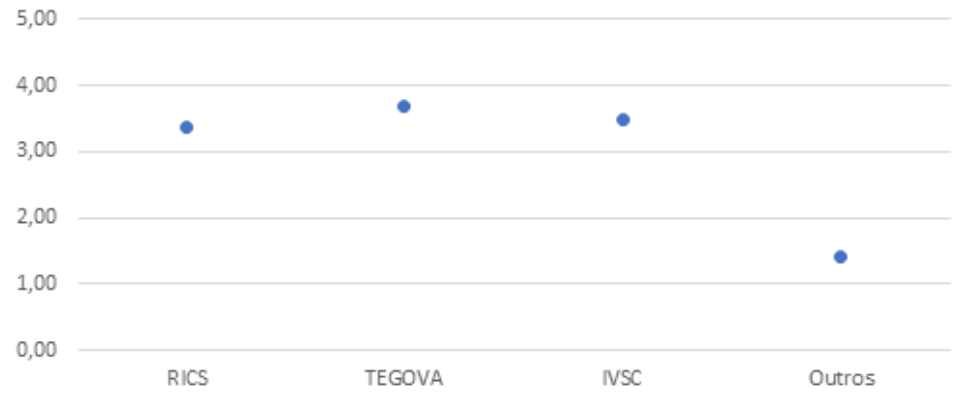
Pelas respostas dos inquiridos acima de 4 (onde 5 representa o mais preparado) entendemos que os avaliadores imobiliários estão mais preparados e formados para realizar avaliações imobiliárias para efeitos de transação ou contabilísticos, estando menos preparados para realizar avaliações para efeitos de avaliação fiscal, expropriações e máquinas e equipamentos.

— **Quais as fontes de informação a que mais recorre para monitorizar o mercado imobiliário?**



Sendo 5 o valor mais representativo apenas na prospeção de valores pedidos de mercado, identificamos que a maioria dos avaliadores recorre apenas a portais públicos para identificar os comparáveis que sustentam as suas avaliações. O mercado imobiliário, de forma a ser mais dinâmico e transparente, deveria providenciar o potencial acesso a base de dados de transação de forma a ajudar os avaliadores nas suas tomadas de decisão de opinião de valor.

— **Considera relevante a incorporação dos regulamentos das seguintes entidades?**



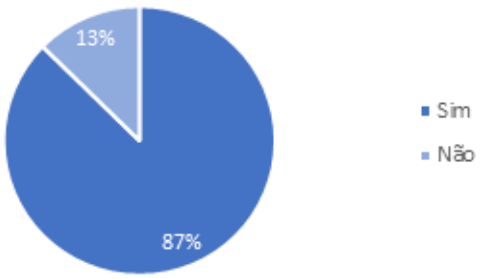
A maioria dos inquiridos, assume como fundamental homogeneizar e uniformizar conceitos, definições e procedimentos em temas relacionados com a sua profissão, de forma a aumentar a transparência, credibilidade e confiança nas avaliações, sendo este um mercado cada vez mais global, especialmente a nível europeu. Os resultados mostram valores similares entre as principais entidades internacionais.

— **Qual a relevância da inclusão no relatório de avaliação dos seguintes conteúdos?**

IMPORTÂNCIA DO CONTEÚDO NOS RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO	MÉDIA ENTRE 1 E 5
Pressupostos/limitações da avaliação	4,72
Limitações/condicionantes à avaliação	4,65
Justificação dos valores adotados na avaliação	4,61
Bases de Avaliação	4,51
Declaração de não incompatibilidade	4,47
Documentos apresentados/consultados	4,44
Diligências/procedimentos do processo de avaliação	4,37
Justificação das taxas adotadas na avaliação	4,35
Seguro de responsabilidade civil	4,18

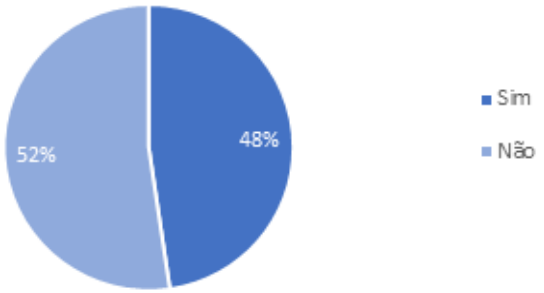
Os inquiridos assumem como fundamentais todos os conteúdos identificados na questão, sendo os pressupostos e limitações os mais considerados.

— **Deve ser regulada a responsabilidade civil e/ou penal de um avaliador imobiliário?**



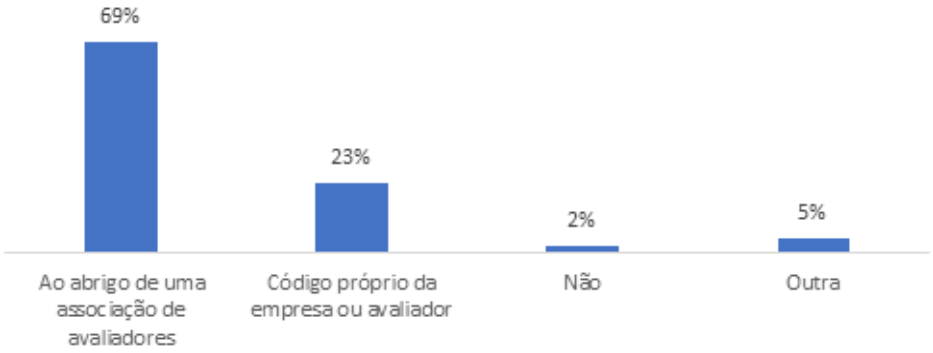
Os inquiridos assumem como fundamental a regulação e supervisão de toda a atividade de avaliação imobiliária, bem como a sua responsabilização perante as entidades competentes.

— **Está sujeito a algum tipo de monitorização como avaliador imobiliário?**



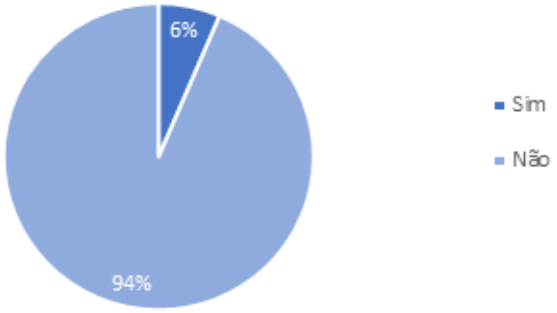
Sendo a amostra caracterizada por uma elevada representação de peritos avaliadores imobiliários (PAI) sob supervisão da CMVM, a maioria dos avaliadores é monitorizado no decurso da sua atividade profissional.

— **Como avaliador imobiliário está sujeito a algum código deontológico?**



A maioria dos inquiridos, mais de 80%, está sujeito a um código deontológico, obrigatório no exercício da maioria das atividades de avaliação imobiliária.

— **Como perito avaliador imobiliário (PAI), já foi auditado pela CMVM?**



Como observado no gráfico acima, apenas 6% dos inquiridos, foi auditado pela CMVM, o que demonstra a necessidade do regulador de uma das principais áreas da avaliação imobiliária, aumentar o âmbito e regularidade da sua supervisão.

— **Alguma vez teve de acionar o seguro de Responsabilidade civil como avaliador imobiliário?**

Apenas um dos inquiridos teve de acionar o seguro de responsabilidade civil. Sendo à partida um sinal de enorme profissionalismo, o setor das avaliações imobiliárias é uma profissão caracterizada por profissionais com bastante experiência, mas com pouca supervisão por parte dos reguladores, segundo a questão anterior, apenas 6% dos inquiridos já foram supervisionados pela CMVM.

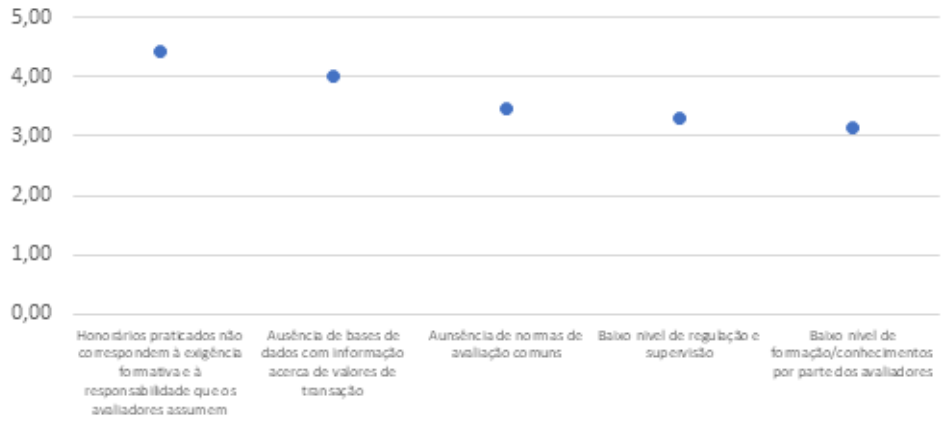
— **Como classifica as seguintes afirmações sobre o mercado da avaliação imobiliária?**

COMO CARACTERIZA A ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL?	MÉDIA ENTRE 1 E 5
O cliente/entidade contratante não interfere no valor de avaliação	3,38
Existem regras que são de aplicação universal nas avaliações realizadas em Portugal	3,14
Acesso à atividade está bem definido e regulamentado	2,98
Atividade profissional regulada	2,93
Outra	1,64

A visão dos avaliadores sobre se o cliente interfere no valor da avaliação, sendo o valor médio de 3,38, é bastante elevada, sendo 5 a classificação que caracteriza que o cliente interfere no valor da avaliação. Este é um tema que preocupa todas as entidades envolvidas e que deve ser combatido de forma à opinião de valor do avaliador ser totalmente isenta.

O acesso à atividade deve, na visão dos avaliadores, ser mais controlada e exigente, de forma a garantir a qualidade dos seus profissionais.

— **Quais os maiores problemas/desafios que enfrenta atualmente a atividade de avaliação imobiliária em Portugal?**



Identificamos no gráfico acima os principais desafios por parte dos avaliadores imobiliários, sendo os honorários praticados e ausência de bases de dados de transação os mais relevantes.

Todas as entidades envolvidas no setor das avaliações imobiliárias devem trabalhar em conjunto, de forma a criar soluções para garantir que os avaliadores imobiliários recebem honorários de acordo com a exigência do seu trabalho.

Como referido em questão anterior, o acesso a bases de dados de transação é relevante para a objetividade da opinião de valor por parte dos avaliadores imobiliários, e que, trairia maior transparência e confiança a todos os intervenientes.

Concluímos a análise, reforçando a necessidade de enfrentar os desafios identificados e melhorar as diversas áreas do setor da avaliação imobiliária, de forma, a aumentarmos a exigência e qualidade do trabalho de todos os profissionais envolvidos.

8. Visão do TEGOVA, IVSC e RICS sobre as Normas Internacionais

8.VISÃO DO TEGOVA, IVSC E RICS SOBRE AS NORMAS INTERNACIONAIS

No âmbito da elaboração deste documento, de modo para obter a visão particular das entidades emissoras de normas de avaliação analisadas no mesmo, foi-lhes solicitada resposta a um questionário relativo à importância da adoção de normas de avaliação e aos assuntos mais prementes na atualidade no que concerne à prática da avaliação e aos desenvolvimentos futuros das normas de avaliação. Apresenta-se em seguida a visão de cada um dos organismos internacionais - TEGOVA, IVSC e RICS.

8.1 VISÃO DO TEGOVA

TEGOVA PRESIDENT, KRZYSZTOF GRZESIK, 25NOV21

— ***What are the advantages of adopting European Valuation Standards (EVS)?***

For valuers, mastery of EVS is the only way to become a Recognized European Valuer or TEGOVA Residential Valuer. The standards provide the most comprehensive guidelines for valuers in Europe.

— ***In a global context (political, social, and geographic), what are the major limitations or difficulties for the markets and countries in adopting the valuation standards?***

In Europe, there are no limitations, as EVS are designed for valuation on today's European real estate markets, with flexibilities enabling adaptation to local conditions such as allowing valuers to use asking prices on markets where sales prices are too few or unreliable.

— ***Which markets/countries are more open to adopt European Valuation Standards (EVS)? In these markets, what type of real estate assets (financial, tax, judiciary, investments, others) are more commonly appraised according the valuation standards?***

All member states of the European Union, all EU candidate or pre-candidate member states and all other European countries with strong economic ties to the Union. The standards are applied in the valuation of properties in all real estate sectors and for all purposes.

— ***Valuation often depends on national legislation and specific aspects of national legislation. In what extent does this affect the adoption of valuation standards? If so, how can this limitation be surpassed?***

Valuers in any member state must follow national rules. However, as the impact of EU law on real estate markets and valuation grows, there is less and less room for divergence between national standards and EVS.

— ***Are government institutions, states, real estate companies and developers willing to accept and implement European Valuation Standards (EVS)? What are the main issues presented?***

They often don't have a choice, especially financial institutions, as the European Central Bank gives EVS precedence over all other standards.

— ***Are EBA's recommendations for mortgage valuations in line with European Valuation Standards (EVS)?***

EVS is in lock-step with EU law, not the other way around. EVS 2020 specifically states that "EVS adheres to the European Banking Authority's Guidelines."

— ***What are, in your opinion, the main challenges for the valuation area?***

Energy efficiency valuation in the light of the European Climate Law and Green Deal.

— ***The Real Estate Appraisers face a new that is to incorporate ESG factors (specially the "E" factor) on the valuation process. What are the new qualification requirements and which procedures on the valuation process are identified by TEGoVA?***

EVS 6 Valuation and Energy Efficiency: A legal obligation to renovate a building to a higher level of energy efficiency by a fixed date or at a certain inflection point (e.g. rental, sale) creates an unavoidable major cost that impacts Market Value, as the owner at that date or inflection point will have to pay for renovation works. Valuers must check for these legal deadlines and inflection points and when they appear, must estimate the cost of a renovation deep enough to meet the required new level of energy efficiency or future requirements that are sufficiently close to coming into force and consider the extent to which these costs affect the Market Value at the date of valuation.

— ***According to European Valuation Standards (EVS), what are the main professional incompatibilities for the appraisers?***

Conflicts of interest.

— ***According to international valuation standards, what are the main professional incompatibilities for the appraisers?***

(No answer)

8.2 VISÃO DO IVSC

IVSC TECHNICAL DIRECTOR FOR TANGIBLE ASSETS, ALEXANDER ARONSOHN, 10DEZ21

— ***What are the advantages of adopting international valuation standards?***

Valuations are widely used and relied upon in financial and other markets, whether for inclusion in financial statements, for regulatory compliance or to support secured lending and transactional activity. The International Valuation Standards (IVS) are standards for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles that promote transparency and consistency in valuation practice. The IVSC also promotes leading practice approaches for the conduct and competency of professional valuers.

— ***In a global context (political, social, and geographic), what are the major limitations or difficulties for the markets and countries in adopting the valuation standards?***

There are no major limitations or difficulties with countries adopting International Valuation Standards (IVS). IVS has been developed as a principle based overarching standard and as stated in the IVS Framework on Departures: "Departures are mandatory in that a valuer must comply with legislative, regulatory and other authoritative requirements appropriate to the purpose and jurisdiction of the valuation to be in compliance with IVS. A valuer may still state that the valuation was performed in accordance with IVS when there are departures in these circumstances." Furthermor the Framework also states that "The requirement to depart from IVS pursuant to legislative, regulatory or other authoritative requirements takes precedence over all other IVS requirements." The only issue may be in relation to emerging markets where a valuation profession does not yet exist and in these instances the IVSC can provide guidance in relation to developing a Valuation Professional Organisation.

— ***Which markets/countries are more open to adopt international valuation standards? In these markets, what type of real estate assets (financial, tax, judiciary, investments, others) are more commonly appraised according the valuation standards?***

Our experience has been that there are no particular markets which are more open to adopting International Valuation Standards as IVS has been developed to be applicable to all markets and across all soecilisms (business valuation, financial instruments valuation and tangible and intangible assets valuation). In some markets where national standards are already developed and in place IVS will act as the overarching standard whereas in other less developed markets IVS will be adopted as the valuation standard for that market and the market will develop their own best practice guidance to provide further details on the adoption and implementation of IVS within their markets.

— ***In what extent are emerging countries (e.g. China) adopting international standards?***

The China Appraisal Society is a member of the International Valuation Standards Council and have a representative on the IVSC Board of Trustees and are commeitted to adopt and implement international valuation standards as are HKIS in Hong Kong. IVS membership is continually growing across markets as the adoption of IVS is in the Global public interest. A full list of IVSC member organisations comprising valuation professional organisations VPO, Associates (AVPO) corporate members, imstitutional members and academic members is contained on the IVSC website. (https://www.ivsc.org).

— ***Valuation often depends on national legislation and specific aspects of national legislation. In what extent does this affect the adoption of valuation standards? If so, how can this limitation be surpassed?***

As stated in our response to question two national legislation does not affect the adoption of IVS as in order to be compliant with IVS it is mandatory to comply with national legislation. In fact, the IVS Framework states that "The requirement to depart from IVS pursuant to legislative, regulatory or other authoritative requirements takes precedence over all other IVS requirements."

— ***Are government institutions, states, real estate companies and developers willing to accept and implement International Valuation Standards? What are the main issues presented?***

There are no issues with government institutions, states, real estate companies adopting IVS. The only issues tend to relate to the development of the profession within their country and the training of local valuers being sufficiently trained to supply IVS compliant valuations. This is particularly relevant for developing markets.

— ***Are EBA's recommendations for mortgage valuations in line with international valuation standards?***

IVSC are in regular communication with the EBA and other banking authorities and are currently engaged in discussions on the development and quantification of prudential value to comply with future EBA regulation in relation to Basel III.

— ***What are, in your opinion, the main challenges for the valuation area?***

The main challenges within valuation are the integration and quantification of new concepts within the existing valuation approaches and methods such as the quantification of ESGs (Environmental, Social and Governance). The other main challenges relate to the continued development of new valuation technologies such as automated valuation models and ensuring that the valuer is part of both the development and valuation stage and that his professional judgement is issued to provide IVS compliant valuations.

— ***The Real Estate Appraisers face a new that is to incorporate ESG factors (specially the "E" factor) on the valuation process. What are the new qualification requirements and which procedures on the valuation process are identified by IVSC?***

IVSC has been issuing a number of perspective papers on ESG and valuation and over the passed year have published perspectives paper on ESG and Business Valuation, framework to assess ESG Value Creation and most recently a perspective paper on ESG and Real Estate Valuation. The IVSC Perspectives Papers often act as a precursor to standard setting and though IVSC currently includes implicit standards in relation to the quantification of ESG, future edition of IVS will include more explicit standards in relation to the quantification of ESGs. In terms of the specific requirement for the quantification of E within the valuation process the perspective paper on ESG and Real Estate Valuation already provides some initial guidance and further guidance will be containes within subsequent perspectives papers within this series, which are due to be published over the next few years.

— ***According to international valuation standards, what are the main professional incompatibilities for the appraisers?***

IVSC are not aware of any professional incompatibilities for members and this is shown by the number of valuation professional organisations who are members of the IVSC.

8.3 VISÃO DO RICS

RICS REGIONAL MANAGER IBERIA – EULÁLIA PENSADO 29NOV21

— **What are the advantages of adopting international valuation standards?**

Ensuring consistency and transparency. It is important that valuations are conducted in a manner which is consistent and transparent across the valuation profession. Application of consistent standards helps build valuation expertise and capacity. It ensures that the environment in which businesses operate is fair and encourages healthy competition within and across borders, thus levelling the playing field. Helps companies develop a high level of credibility. Consistency provides financial stability and instilling trust in the marketplace. Adoption of consistent valuation standards is vital as economic globalization drives the need for alignment in our systems and approaches.

— ***In a global context (political, social, and geographic), what are the major limitations or difficulties for the markets and countries in adopting the valuation standards?***

Institutional issues. In some countries, it requires the governments to mandate and adopt the standards before it is followed in the markets. Inconsistency in Application of Valuation Methodology. Informational barriers. Technical barriers.

— ***Which markets/countries are more open to adopt international valuation standards? In these markets, what type of real estate assets (financial, tax, judiciary, investments, others) are more commonly appraised according the valuation standards?***

Due to the various advantages known for the adoption of international valuation standards, there is generally a general openness to adopt said standards, regardless of geographical location. The example that there are 170 member organizations of IVSC operating in 137 countries worldwide demonstrates this. Valuation standards are used in appraisal of all types of real estate assets.

— ***In what extent are emerging countries (e.g. China) adopting international standards?***

The China Appraisal society is a member of the IVSC. Hong Kong Institute of Surveyors is also a member of the IVSC. There are more than 170 member organisations of the IVSC, operating in 137 countries worldwide, so adoption of the standard is quite widespread.

— ***Valuation often depends on national legislation and specific aspects of national legislation. In what extent does this affect the adoption of valuation standards? If so, how can this limitation be surpassed?***

In some countries such as on the African continent, the governments tend to draft their own national valuation standards but based on international valuation standards and the RICS Red Book.

— ***Are government institutions, states, real estate companies and developers willing to accept and implement International Valuation Standards? What are the main issues presented?***

This depends on countries. Challenges and barriers to implementation of IVS as mentioned in Q2 could be the main issues.

— ***Are EBA's recommendations for mortgage valuations in line with international valuation standards?***

IVS is a global standard but the IVSC are looking at long term value as a concept.

— ***What are, in your opinion, the main challenges for the valuation area?***

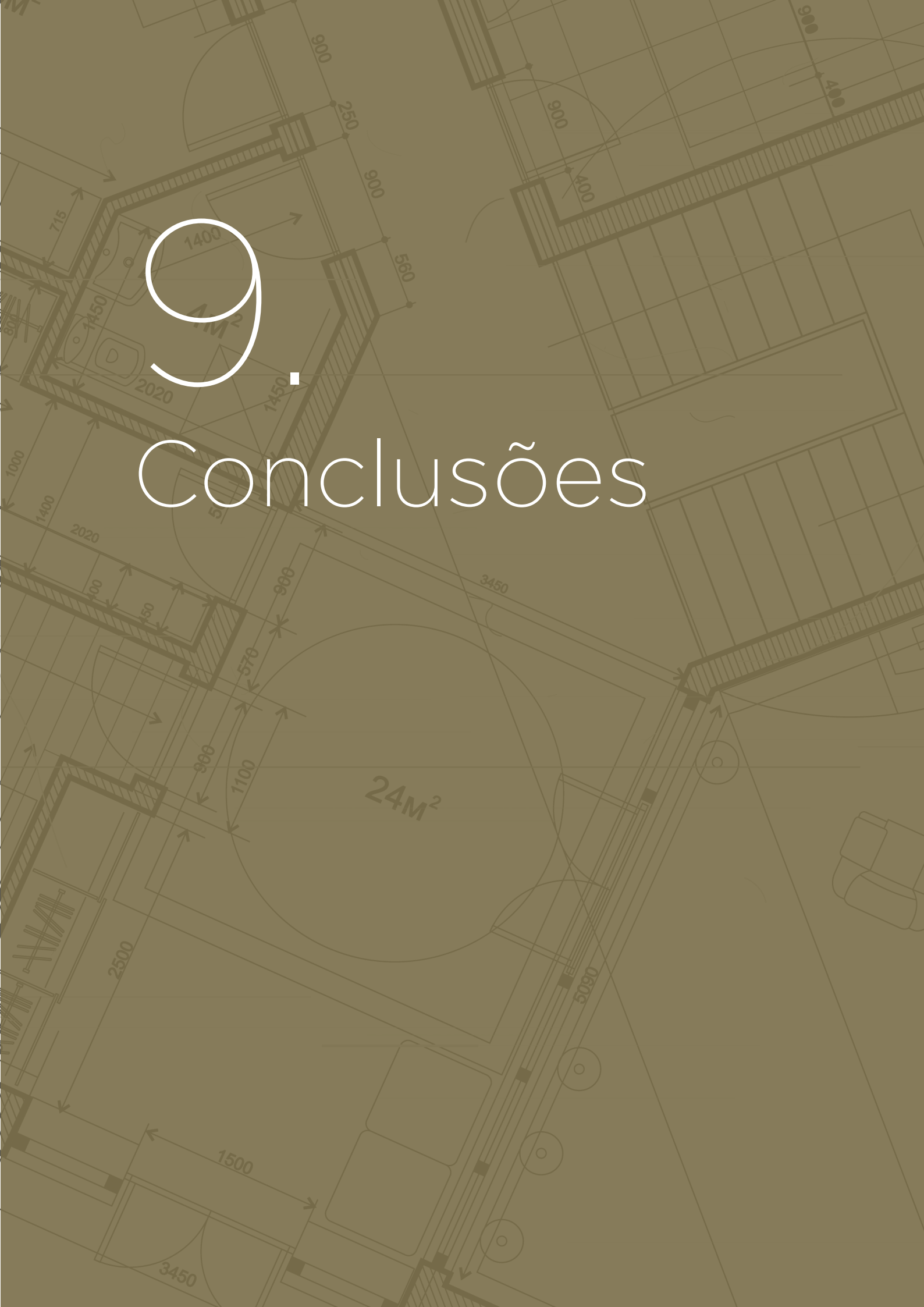
Data and benchmarking. Lack of universal rating matrix. Application of explicit valuation technique. Reflecting cost for retrofit.

— ***The Real Estate Appraisers face a new that is to incorporate ESG factors (specially the "E" factor) on the valuation process. What are the new qualification requirements and which procedures on the valuation process are identified by IVSC?***

At the moment, the IVSC has published two perspectives papers on ESG and social value to initiate discussion and debate on the topics. The new RICS Valuation - Global Standards ('Red Book Global Standards') due to be published before the end of this calendar year will define ESG and bolster considerations around ESG. RICS is also publishing a new guidance note Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice (due to be published in Dec2021/ Jan 2022).

— ***According to international valuation standards, what are the main professional incompatibilities for the appraisers?***

Please refer to answer on Q8.



9. Conclusões

9.CONCLUSÕES

O reconhecimento da atividade de avaliação imobiliária como fator altamente relevante na estabilidade dos mercados financeiros faz com que a regulação dos mercados imobiliários passe a estar no centro das políticas europeias, alterando a posição não intervencionista que a UE defendia no período pré-crise do *subprime*. Jan Olbrycht, Presidente do *URBAN Intergroup* do Parlamento Europeu, no prefácio das Normas Europeias de Avaliação de 2012 (TEGoVA 2012) assinalava que os mercados imobiliários da UE foram afetados pela crise e, em algumas áreas, fizeram parte do problema sistémico, devido à dependência do financiamento bancário, referindo ainda que a "avaliação é claramente uma componente chave da segurança e estabilidade do mercado de bens imóveis" e que deve destacar-se a importância de adequação e capacidade de resposta das *European Valuation Standards* às diretivas comunitárias *Services Directive* e *Alternative Investment Fund Managers Directive*.

Do mesmo modo, a atual crise pandémica demonstrou a importância da atividade de avaliação devido à enorme incerteza que esta crise introduziu nos mercados, enaltecendo a competência profissional e a capacidade de adaptação e de resposta por parte dos avaliadores, numa fase em que os dados históricos são pouco relevantes devido à elevada incerteza que caracteriza os mercados desde o início da pandemia COVID-19.

A necessidade de estabelecimento de bases comuns de avaliação imobiliária aceites globalmente conduziram à elaboração e publicação de normas internacionais de avaliação imobiliária, pretendendo-se que sejam aceites internacionalmente (algumas normas a nível global e outras a nível europeu), com o objetivo de harmonizar e regulamentar a prática da avaliação num mundo cada vez mais global e com transações imobiliárias realizadas além-fronteiras, não descurando a sua adequabilidade aos contextos e normativas específicas de cada país ou região.

Os avaliadores adoptam as normas de avaliação por opção própria, por considerar que o *compliance* com normas internacionais valoriza a sua atividade profissional e/ou o defende no caso de ação judicial que conteste o trabalho desenvolvido, ou por exigência legal ou regulamentar, de acordo com instrução específica do cliente (podendo ser um requisito de contratação o cumprimento de uma determinada norma de avaliação). A título de exemplo, é recorrente a legislação da União Europeia fazer referência às normas internacionais do TEGOVA, IVSC e RICS, o que denota o reconhecimento por parte da UE da qualidade e fiabilidade das avaliações realizadas em *compliance* com as mesmas.

A regulação da atividade de avaliação imobiliária pode ser considerada a três níveis: internacional, regional ou local. Cada país possui legislação especifica relativa à avaliação imobiliária que pode interferir com a aplicabilidade das normas de avaliação. Contudo, a arquitetura das normas de avaliação tem este aspeto em consideração, permitindo a aplicação subsidiaria das normas de avaliação sempre que a legislação nacional possua disposições distintas das expressas nas normas, sendo nestes casos necessário efetuar adaptações na aplicação das normas de avaliação.

De acordo com os próprios organismos, as normas IVS e RICS possuem âmbito de aplicação global e as normas EVS possuem âmbito regional – Europeu, estando as EVS mais adaptadas e direcionadas para a realidade e legislação europeias já que foi efetuada a uniformização de conceitos e definições utilizados nas EVS com a linguagem utilizada na normativa europeia que, por sua vez, tem vindo a exercer cada vez mais influência sobre os mercados financeiros e imobiliários, relevando a importância da convergência normativa. Enquanto o RICS e o IVSC valorizam as normas por eles produzidas destacando a sua aplicação universal, o TEGOVA releva a aplicação Europeia das EVS e justifica a sua pertinencia referindo que "as autoridades europeias pretendem que existam normas de avaliação robustas e adequadas a cada membro da EU, o que implica uma rápida adaptação das normas às rápidas mutações que se verificam na legislação europeia e, mais concretamente, na supervisão bancária"[42].

Existe consenso internacional sobre a maioria dos conceitos e bases de avaliação, nomeadamente no que respeita à aplicação das abordagens de avaliação, custo, mercado e rendimento, havendo contudo a tendência de as metodologias de avaliação aplicadas refletirem os costumes e prática locais, de acordo com legislação nacional ou com as orientações oferecidas pelas associações profissionais, podendo variar a terminologia e a aplicação dos métodos em função da transparência do mercado e do volume de informação relativa a transações efetivas de imóveis comparáveis. Os avaliadores devem ter conhecimento das diferenças regionais entre diferentes jurisdições e em que medida podem afetar a avaliação. Deste modo, as normas de avaliação têm em consideração a normativa nacional aplicável à avaliação imobiliária, introduzida para refletir as características específicas do mercado local, sejam relativas a direitos de propriedade, estrutura dos empréstimos ou boas práticas. Apesar da existência de dois níveis de regulação poder conduzir a contradições, a elevada aceitação global das normas internacionais proporciona elevada consistência na definição de valor e nas bases de avaliação (Crosby, Hutchison, Lusht, & Yu, 2015).

De acordo com as normas analisadas (EVS, IVS e RICS), existindo ou não diferenças regionais ou nacionais, deve ser impreterivelmente estabelecido entre o avaliador e o cliente o propósito da avaliação, a base de valor e ainda os contextos legal e de mercado em que se realiza a avaliação, devendo os utilizadores finais da avaliação compreender claramente o contexto da avaliação e a abordagem utilizada.

Em Portugal, os avaliadores estão obrigados a cumprir a legislação nacional em vigor consoante o âmbito e finalidade das avaliações, no entanto, caso sejam membros ou certificados pelo RICS ou TEGOVA terão de ter em consideração as indicações e obrigações do cumprimento das IVS e EVS, respetivamente. Como referido anteriormente, uma das referências em Portugal ao nível de regulamentação da atividade de avaliação imobiliária é a Lei nº 153/2015 de 14 de setembro, sendo que, em 2016 e 2021 o RICS publicou guias para os membros cumprirem com ambas as normas nacionais e internacionais.

42 *EVS 2020 - Part VII. European Union Legislation and Property Valuation*. Constitui uma alteração relativamente à 8ª edição das EVS, onde esta temática se abordava na *Part 3 – European Union and Property Valuation*, tendo sido introduzida pela primeira vez na edição de 2012 - 7ª edição das EVS.

9.1 INQUÉRITO AOS AVALIADORES PORTUGUESES

As conclusões que se retiram do inquérito dirigido aos profissionais do mercado da avaliação imobiliária permitem obter uma visão alargada da perspetiva dos peritos avaliadores acerca do *status quo* do setor da avaliação em Portugal, permitindo tirar ilações e confirmar, a partir de dados objetivos, algumas suspeitas que existiam no setor, muitas vezes discutidas em privado ou em fóruns reduzidos. Algumas das conclusões foram aferidas das repostas obtidas nas questões abertas, onde os inquiridos puderam expandir a sua resposta, manifestando a sua opinião sobre a questão em apreço. Apresentam-se em seguida as conclusões decorrentes da análise dos resultados obtidos no inquérito, sendo de destacar:

- a elevada média de idades dos peritos avaliadores a atuar em Portugal, bem como o elevado número de anos de experiência, constitui uma chamada de atenção para a necessidade de introdução de "sangue novo" na prática da avaliação, cabendo às associações e às ordens profissionais atrair novos profissionais;
- a diminuta internacionalização da profissão em Portugal: 90,3% dos inquiridos atua para entidades portuguesas e apenas 9,7% para entidades estrangeiras;
- a aderência elevada dos avaliadores portugueses às associações profissionais do setor, sendo que apenas 12% dos inquiridos não pertence a uma associação profissional de avaliação e destacando-se a representatividade da ANAI com 56% dos inquiridos;
- o reduzido número de peritos que possui certificações internacionais (REV, TRV ou RICS), correspondendo apenas a 10% dos inquiridos. Existe, portanto, um caminho a percorrer por parte dos avaliadores portugueses em termos de formação e certificação da sua atividade, já que as certificações internacionais são cada vez mais valorizadas pelas entidades contratantes. Uma barreira referida pelos avaliadores à obtenção de certificações internacionais consiste no custo associado à certificação, acrescendo aos atuais custos inerentes à prática da avaliação que podem ser: comissão de supervisão da CMVM, seguro de responsabilidade civil, cotas de associações profissionais, outros custos associados à atividade;
- a necessidade de reforço das atividades de formação dos avaliadores portugueses, sendo que mais de 70% dos inquiridos frequenta ocasionalmente ou nunca ações de formação. No atual cenário de rápida transformação da profissão e de constantes novidades normativas e regulamentares, a formação contínua é fundamental para garantir a qualidade das avaliações;
- a maior atividade dos inquiridos atua como perito avaliador de imóveis sob a supervisão da CMVM e sob regulamentação da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro – Regulamentação avaliadores imobiliários para realizarem prestações de serviços para o setor bancário, fundos de investimento, seguros e fundos de pensões.
- os avaliadores consideram ter formação e experiência adequadas (ou medianamente adequadas) para realizar avaliações para todo tipo de finalidades, à exceção de avaliação de Máquinas e Equipamentos. A incorporação dos fatores ESG na avaliação releva a importância da consideração na avaliação das máquinas e equipamentos que fazem parte dos imóveis e impactam no seu desempenho ambiental e energético;

- o recurso quase exclusivo a portais públicos para identificar os comparáveis que sustentam as suas avaliações, baseando-se em valores de oferta e não em valores de transação, o que denota a opacidade do mercado em Portugal. Apenas um número reduzido utiliza valores de transações recentes ou índices imobiliários;
- a consciência por parte dos avaliadores da necessidade de incorporação de informação nos relatórios de avaliação relativa a Pressupostos/limitações da avaliação, Limitações/condicionantes à avaliação, Justificação dos valores adotados na avaliação, Bases de Avaliação, Declaração de não incompatibilidade, Documentos apresentados/consultados, Diligências/procedimentos do processo de avaliação, Justificação das taxas adotadas na avaliação ou Seguro de responsabilidade civil, indo de encontro às exigências das normas de avaliação;
- a desproporcionalidade entre o que se exige ao avaliador – responsabilidade profissional, códigos de conduta, custos inerentes à atividade, seguros e supervisão, prazos demasiados curtos de execução das avaliações, entre outros – e os valores de honorários praticados, especialmente numa época em que as exigências irão certamente aumentar, fator que tem provocado o abandono da atividade por parte de diversos peritos qualificados;
- a necessidade de regulação da responsabilidade civil do avaliador (87% de respostas nesse sentido);
- o nível de monitorização da atividade dos avaliadores. 52% dos inquiridos não possui qualquer tipo de monitorização da sua atividade. Também relativamente a auditorias por parte da CMVM, apenas 6% dos inquiridos respondeu já ter sido auditado, sendo benéfico para a atividade o aumento do nível de supervisão;
- que apenas um dos inquiridos teve até ao momento de acionar o seguro de responsabilidade civil, o que pode indiciar, por um lado, enorme profissionalismo (sendo o setor das avaliações imobiliárias é uma profissão caracterizada por profissionais com bastante experiência) e, por outro, reduzidos níveis de monitorização e supervisão da atividade;
- que relativamente à utilização de normas internacionais, 33% dos inquiridos recorre às normas EVS, 25% às normas RICS e 20% às normas IVS. É denotado pelos avaliadores a necessidade de níveis de regulação da profissão e de supervisão mais elevados;
- que existe grande abertura por parte dos avaliadores em profissionalizar o setor e em aderir às normas internacionais, de modo a estabelecer bases comuns, uniformizar metodologias, aumentar a transparência, a qualidade, credibilidade e fiabilidade do setor das avaliações. Os resultados do inquérito não apontam para preferência por parte dos avaliadores por uma norma em particular (EVS, IVS ou RICS).
- a independência do avaliador é posta em causa, apontando a classificação de 3,38 num máximo de 5 no sentido da interferência da entidade contratante no valor de avaliação, principalmente quando as entidades contratantes são do setor financeiro, sendo que a grande maioria dos inquiridos afirma ser responsável pelo processo de avaliação e pelo valor final, sem supervisão;
- o acesso à atividade deve, na visão dos avaliadores, ser mais controlado e exigente, de forma a garantir qualidade;

- a ausência de bases de dados com informação acerca de valores de transação;
- a ausência de normas de avaliação comuns;
- a quase inexistência de queixas/reports à CMVM, apenas 2 inquiridos tiveram queixas/reports à CMVM ou ao Banco de Portugal, sendo que 277 nunca o tiveram, indiciando o baixo nível de regulação e supervisão da atividade;
- a referência por parte dos avaliadores à diminuta valorização da sua atividade, referindo que os honorários praticados não correspondem à exigência formativa e à responsabilidade que os avaliadores assumem, tempos de execução dos trabalhos muito reduzido, alertando ainda para um controle elevado por parte de algumas empresas de avaliação e entidades financeiras.

9.2 PERSPECTIVAS TEGOVA, IVSC e RICS

VANTAGENS NA ADOÇÃO DE NORMAS DE AVALIAÇÃO

De acordo com o TEGOVA, o IVSC e o RICS, a adoção de normas de avaliação, aplicando conceitos e princípios aceites e reconhecidos transversalmente por todos os intervenientes no processo de avaliação, proporciona consistência, fiabilidade, clareza, transparência e coerência ao setor da avaliação, sendo posição comum que avaliações realizadas em compliance com normas de avaliação são mais fiáveis e facilmente compreendidas pelos seus utilizadores finais.

A este respeito, o TEGOVA ressalva como mais-valia para o setor da avaliação o estabelecimento de bases e conceitos comuns seguidos por todos os avaliadores europeus.

Ainda acerca das vantagens na adoção de normas, o RICS defende que normas consistentes e transparentes ajudam a construir uma profissão de avaliação capaz e competente, proporcionando um ambiente justo (nivela o plano de jogo), fomentando a concorrência além-fronteiras e aumentando o nível de credibilidade e aceitação global do trabalho de avaliação.

DIFICULDADES NA ADOÇÃO DAS NORMAS

O IVSC refere que não existem limitações à adoção das IVS, no sentido que estas foram desenhadas partindo do princípio que a sua adoção não colidiria com as especificidades legislativas locais – neste ponto a posição do TEGOVA é muito semelhante, em referência à adoção das EVS em território Europeu -, esclarecendo ainda que as *Departures* das IVS são obrigatórias e que os avaliadores devem cumprir com a legislação, regulamentos e outros normativos aplicáveis aquela jurisdição e finalidade da avaliação para estar em cumprimento com as IVS. A questão pode colocar-se em mercados emergentes onde a profissão não se encontra ainda desenvolvida.

O RICS aponta questões institucionais sendo que em alguns países a adoção de normas internacionais implica que os governos as adoptem numa primeira fase para depois o fazerem nos mercados. Aponta ainda inconsistências na aplicação das metodologias de avaliação, barreiras técnicas e o acesso à informação e que as normas RICS e IVS são utilizadas globalmente na avaliação de todo o tipo de bens imobiliários.

9.3 MAIORES DESAFIOS QUE AS NORMAS INTERNACIONAIS ENFRENTAM

TEGOVA e IVSC referem que os maiores desafios que o setor da avaliação, e consequentemente as normas de avaliação, enfrentam são os relacionados com a integração e quantificação de novos conceitos nas abordagens e métodos de avaliação existentes, tais como os fatores ESG. Associada a esta problemática está a questão da formação contínua dos avaliadores, que deverão munir-se de conhecimentos e ferramentas que lhes garantam o desempenho apropriado da sua profissão.

O IVSC aborda também o contínuo desenvolvimento de metodologias automáticas de avaliação, os modelos AVM.

O RICS aponta como desafios a disponibilização de informação e o estabelecimento de um *benchmark* como referência base que defina um standard na avaliação. Refere também a determinação dos custos de adequação às atuais e futuras exigências de desempenho energético dos imóveis e a inexistência de uma matriz de classificação (*Rating*) universal.

9.4 *AUTOMATED VALUATION MODELS* (AVM)

Os modelos AVM utilizam técnicas de análise de dados avançadas, recorrendo a um elevado volume de informação que é tratada e sistematizada por meio de um algoritmo que recorre a modelos de *machine learning* e inteligência artificial para estimar o valor de um imóvel.

A utilização de modelos AVM na avaliação de bens levanta questões relativas à conformidade (*compliance*) com as normas de avaliação.

Os AVM são normalmente utilizados para processos de avaliações massivos, como a avaliação patrimonial tributária em Espanha ou em processos de reavaliação de bens dados como colateral a entidades financeiras e que funcionam como garantias em processos hipotecários. Ora, se no caso de avaliações para efeitos tributários a estimação de valor não se coaduna com as normas de avaliação, já no caso de reavaliações hipotecárias a questão é distinta. A posição das entidades emissoras de normas de avaliação a respeito da utilização de modelos AVM é a seguinte:

- **TEGOVA**: as normas EVS abordam o conceito de AVM *(Automated Valuation Models)*, referindo que se tratam de avaliações baseadas em programas de computador recorrendo a um algoritmo matemático que analisa grandes quantidades de informação constante numa ou mais bases de dados, com preços e características dos imóveis, omitindo contudo o julgamento e apreciação específica do perito e a indispensável inspeção da propriedade para constatação das características, estado de conservação e outros elementos relevantes para a formação da opinião de valor. Deste modo, um valor determinado por estes métodos estatísticos, não pode nunca ser considerado um valor de mercado de acordo com o definido nas EVS1, nem um valor de empréstimo hipotecário de acordo com o definido nas EVS2, sendo ainda definido na EVS1 que deve ser efetuada uma inspeção pelo interior e pelo exterior ao imóvel.

A respeito da utilização dos AVM na atual conjuntura de incerteza e de mudança de paradigma na avaliação, o Presidente do TEGOVA refere no prefácio das EVS 2020 que a figura do avaliador sai reforçada (devido ao seu conhecimento aprofundado do mercado local e das expectativas dos seus agentes, na sua experiência, na capacidade de interpretação da conjuntura e da sua provável evolução/variação, em oposição à confiança nos métodos estatísticos de estimação de valor, que se baseiam em dados históricos e que por ainda não existir o distanciamento temporal necessário para incorporar alterações de conjuntura, não as refletem ainda. Segundo as EVS, os AVM podem ser utilizados, mas como ferramenta de apoio à avaliação, não abdicando da intervenção de um avaliador qualificado que continua a ser o último responsável pela avaliação;

— **IVSC:** Na definição de AVM patente nas IVS refere-se que um modelo AVM não pode ser definido como um modelo de avaliação nos termos da IVS 105, já que os utilizadores destes modelos não compreendem ainda a finalidade, o funcionamento ou as limitações dos modelos AVM e que estes não estão alinhados com as exigências das IVS, tendo o avaliador tem de se responsabilizar pelo *output* do modelo.

Quando questionado acerca dos desafios atuais e futuros da avaliação, o IVS aponta, entre outros, o contínuo desenvolvimento de novas tecnologias de avaliação como os modelos AVM, assegurando que o avaliador é parte integrante quer do desenvolvimento dos modelos como do processo de avaliação, enfatizando que é necessário o julgamento profissional do avaliador no processo de avaliação, de forma a garantir avaliações em cumprimento dos pressupostos estabelecidos nas normas IVS, posição similar à do RICS e do TEGOVA.

— **RICS**: a posição do RICS relativamente à aplicação de AVM é em tudo semelhante às do IVSC e do TEGOVA, no sentido em que estabelecendo uma comparação entre uma avaliação dita tradicional em cumprimento das normas RICS e uma avaliação recorrendo a modelos AVM, ambas devem cumprir os mesmos pressupostos de modo a serem consideradas válidas nos termos do RICS, sendo a responsabilidade da avaliação atribuída ao avaliador em qualquer dos casos.

9.5 ESG (*ENVIRONMENTAL, SOCIAL E GOVERNANCE*)

A proeminente importância atribuída globalmente aos fatores associados à sustentabilidade, mais concretamente aos fatores ESG, na definição das estratégias de investimento e financiamento por parte de empresas, estados e instituições financeiras, faz com que esta se reflita nos mercados imobiliários, afetando as expectativas de valor e de lucro, de taxas de ocupação e longevidade dos contratos de imóveis arrendados e o risco de depreciação por obsolescência dos imóveis que não cumprem os requisitos ambientais, introduzindo novos parâmetros quer nas árvores de decisão de investimento, quer na equação de composição do valor imobiliário. Foi foi recentemente efetuado um estudo em Portugal (e repercutido em vários outros países europeus), solicitado um fundo de investimento internacional, com o objetivo de determinar quais as exigências normativas vigentes e com probabilidade de se tornarem vigentes num futuro próximo que podem ter impactos substanciais sobre a propriedade de imóveis, abordando as mais distintas áreas legislativas relacionadas com a edificação e urbanismo (energia, emis-

sões de CO2, riscos físicos, água, arrendamento, poluição, resíduos de construção, biodiversidade), constituindo uma ferramenta de apoio na decisão de investimento imobiliário.

No mesmo sentido, o aumento da probabilidade de ocorrência de fenómenos 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. A resiliência do imóvel aos riscos climáticos e face a custos potencialmente crescentes de energia, água e gestão de resíduos constitui-se igualmente como um importante fator de valorização do imóvel.

Por outro lado, a imposição legal de melhorar a classificação energética num momento particular do horizonte temporal de um edifício constitui um custo avultado 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, cabendo ao avaliador incorporar no seu modelo de formação de 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.

No artigo '*ESG-compliant real estate valuation – status quo and outlook'*[43] publicado em Abril de 2021 defende-se que o valor acrescentado pelos fatores ESG podem refletir-se em duas dimensões, a primeira a respeito à qualidade do imóvel em si em função dos materiais utilizados, a localização, o desenho e a sua resiliência e adaptabilidade e a segunda à classificação ou rating ambiental que o imóvel possui. Se da primeira dimensão podemos aferir valor, a segunda irá seguramente influenciar a perceção de valor de mercado. No contexto atual, a baixa oferta de imóveis certificados ambientalmente faz com que o fator sustentabilidade resulte numa valorização do imóvel, sendo expectável que o standard do mercado passe a ser um elevado nível de desempenho energético e ambiental, a valorização se esbata e passe a ser aplicada uma penalização no valor (*brown discount*) de imóveis com diminuto desempenho energético e ambiental.

A exigência de reporte transparente e uniformizado é uma tendência em crescimento ao longo dos últimos anos, denotando a igualmente crescente tendência pela sustentabilidade por parte de empresas, entidades estatais e privados. Vários países estão a exigir relatórios relativos aos parâmetros ESG transparentes e estandardizados e relativos aos riscos relacionados com a sustentabilidade. Por exemplo, a India irá exigi-lo às empresas cotadas em bolsa, a partir de 2022. A bolsa de Hong Kong obriga as empresas cotadas a reporte de acordo com orientações especificas relativamente a fatores ESG.

O Relatório de Sustentabilidade[44] publicado no Q2 de 2021 pelo RICS demonstra a crescente relevância atribuída pelo mercado aos fatores de sustentabilidade e ESG já que "Globalmente, aproximadamente 50% dos inquiridos acredita que edifícios verdes/sustentáveis atingem uma valorização na renda ou no valor de venda em comparação com edifícios não-verdes/sustentáveis. Mais de 1/3 acredita que a valorização das rendas e dos valores de mercado pode alcançar

43 https://www.wuestpartner.com/ch-en/2021/04/18/esg-compliant-real-estate-valuation-status-quo-outlook/

44 https://www.rics.org/globalassets/wbef-website/reports-and-research/q2-2021-rics-sustainability-report.pdf

os 10% do valor; 15% dos inquiridos julga que a valorização pode ser superior a 10%. Adicionalmente, mais de 30% dos inquiridos sugere que, mesmo que não se verifique a valorização da renda ou do valor do bem, edifícios não-verdes/sustentáveis estão sujeitos a desvalorização (*brown discount*).

As repercussões dos fatores ESG estão também a fazer-se sentir no setor da avaliação imobiliária, estando os organismos internacionais despertos para a necessidade de incorporação destes fatores nos modelos de composição de valor imobiliário, tendo já criado grupos de trabalho cujo objetivo consiste na execução de notas orientativas (Guidance Notes -GN) a este respeito:

— o **TEGOVA** está presentemente a formar o grupo de trabalho para desenvolver e publicar as GN da EVS 6 – Avaliação e Eficiência Energética. A EVS 6 publicada nas EVS 2020 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 orientativas para os avaliadores incorporarem o fator sustentabilidade no modelo de composição de valor.

Na conferência sob o tema *EU Climate Law will transform Real Estate and Valuation* que teve lugar na *Autumn General Assembly* de 2021 realizada em Bruxelas, o TEGOVA procedeu à apresentação das normas de avaliação de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais (*European Plant, Machinery and Equipment Standards*, EVS – PME) que irão ser publicadas no primeiro semestre de 2022, referindo-se às mesmas como instrumento para equipar os avaliadores da EU para a regulação da redução de emissões de carbono.

— o **IVSC** tem o *ESG Working Group*, tendo já publicado os *Perspective Papers*: '*A Framework to Asses ESG Value Creation*', '*ESG and Business Valuation*' e '*ESG and Real Estate Valuation',* sendo expectável a publicação de outros *Perspective Papers* acerca esta temática. Os *Perspective Papers* do IVSC funcionam muitas vezes como percursores da introdução de novas temáticas ou metodologias nas normas IVS. O Perspective *Paper* '*ESG and Real Estate Valuation'*[45] proporciona orientação inicial e a presente edição das IVS já possui implicitamente os pressupostos de quantificação dos fatores ESG, sendo que a futura edição das IVS irá incluir orientações mais específicas, de modo a auxiliar os avaliadores na quantificação dos referidos fatores. Deste modo, estabelece-se nas IVS 105 50.36 a 50.4 que os ajustes nas projeções dos cash flows devidos a riscos adicionais requerem análise atenta e devem incluir os fatores ESG, abordando também os fatores políticos ou social e os edifícios verdes na IVS 410, seção 100.

45 https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/PerspectivesPaperESGandRealEstateValuation.pdf

No artigo '*ESG and Real Estate Valuation*' publicado pelo IVSC, estabelece-se que é exigido nesta fase ao avaliador:

"Monitor the continued evolution of ESG and what building aspects result in higher or lower ESG ratings.

When evaluating a building in its market, be aware of applicable governmental ESG measures.

Maintain a keen understanding of leasing and other market requirements to accurately reflect supply and demand considering ESG.

Liaise with construction and build cost professionals to understand components that enhance ESG factors and their cost.

Understand ESG features of comparables used and determine how much emphasis market participants place on such features.

Understand whether favourable financing is available for buildings with a higher ESG rating. "

De acordo com a mesma GN, o avaliador deve estar a par das tendências de mercado e de promoção imobiliária, devendo o setor efetuar uma contribuição significativa para a implementação dos fatores ESG, no sentido de facilitar a sua incorporação de forma transparente no processo de avaliação.

O *IVSC Trustees*, o *IVSC Standards Review Board* e os *Technical Asset Boards* (*Business Valuation Board, Financial Instruments Board and Tangible Assets Board*) estabeleceram como prioritária a quantificação dos fatores ESG no processo de avaliação, de modo a ir de encontro às expectativas do mercado e ao interesse público.

A respeito das metodologias de avaliação, a GN do IVSC defende que estas têm vindo a ser, ao longo de décadas anteriores, bem desenvolvidas e testadas, sendo atualmente apropriadas para refletir o sentimento dos participantes do mercado em relação aos fatores ESG, cabendo aos avaliadores estar a par das preferências dos mercados. No momento atual, devido ao reduzido número de transações, o sentimento de mercado pode ser determinado através das abordagens de rendimento. Contudo, sendo expectável que aumentem as transações de imóveis sustentáveis (e com isso aumente o número de comparáveis), passando a fazer sentido a aplicação da abordagem de mercado.

- o **RICS** irá publicar em janeiro de 2022 a Nota Orientativa (*Guidance Note*) para a avaliação de imóveis comerciais, '*Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice - 3rd edition*', estando previstas para breve outras publicações acerca desta temática. Apesar de estar direcionada para a avaliação de imóveis comerciais, é possível estabelecer extrapolações e orientação para outros tipos de imóveis, constituindo uma base para a introdução dos fatores ESG na avaliação, apesar desta GN não cobrir considerações acerca do ciclo de vida do imóvel ou princípios de economia circular em detalhe. Apresenta 2 apêndices de especial relevância:

- **Apêndice A** – listagem de *ratings*, *benchmarks* e esquemas de medição de sustentabilidade/ESG;
- **Apêndice B** – *checklist* para observação no imóvel de potenciais questões relacionadas com a sustentabilidade aquando da inspeção ao imóvel.

Também esta GN, em consonância com as EVS, refere que as Máquinas e Equipamentos instalados num edifício são relevantes na análise de sustentabilidade e ESG de um imóvel, devendo o avaliador estar familiarizado com os princípios gerais de avaliação PME.

No *Red Book Global Standards VPGA 8 section* 2.6 (c) é estabelecido que o papel do avaliador consiste em aferir e reportar o valor em resultado das evidências recolhidas, devendo os avaliadores refletir e não liderar os mercados, estando conscientes dos fatores de sustentabilidade e das suas implicações no valor imobiliário a curto, médio e longo prazos. A sustentabilidade pode impactar no valor imobiliário a partir da dimensão física, legislativa ou política ou a partir dos necessidades e visão do mercado, cabendo ao avaliador analisar o mercado e dele aferir o impacto, não descurando questões como a obsolescência, utilidade e o risco.

A ICMS Coalition, que inclui várias entidades entre as quais o RICS, publicou recentemente a 3ª edição da *International Cost Management Standard*[46], defendendo que se trata da primeira norma de aplicação global que cobre as emissões de carbono, constituindo-se como ferramenta para auxiliar os avaliadores a medir os impactos ambientais.

De acordo com o exposto anteriormente, devem os avaliadores acompanhar quer as novidades regulamentares a respeito do desempenho energético dos edifícios, 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.

Do mesmo modo, os avaliadores devem estar a par das dinâmicas e identificar alterações nos mercados imobiliários que irão impactar com o valor imobiliário. Avaliadores conscientes devem estar a par das alterações legislativas relativamente aos fatores ambientais associadas ao imobiliário e em que medida irão afetar os bens imóveis, sendo nesta fase de relevar as alterações relacionadas com a sustentabilidade na construção, devendo os avaliadores munir-se das ferramentas e conhecimentos que lhes permitam adequar-se às novas exigências.

46 https://icmscblog.files.wordpress.com/2021/11/icms_3rd_edition_final.pdf

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASB, A. S. (2020). *USPAP - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021.*

Crosby, N., Hutchison, N., Lusht, K., & Yu, S. M. (2015). Chapter 8: Valuations and their importance for real estate investments. Em U. o. Reading. Routledge.

EBA, E. B. (2020). *Final Report - Guidelines on loan origination and monitoring.* EBA.

ECB, E. C.-B. (2018). *Asset Quality Review - Phase 2 Manual.* ECB.

García Meca, E. M. (2001). Normas Internacionales de Valoración: la opinión de los profesionales en España.

García Meca, E., Martínez Conesa, I., & Laffarga Briones, J. (2009). Normas Internacionales de valoración: la opinión de los profesionales en España. *REVISTA ESPAÑOLA DE FINANCIACIÓN Y CONTABILIDAD. Vol. XXXVIII, n.o 143 · julio-septiembre 2009*.

IVSC, I. V. (2019). *International Valuation Standards IVS.* Norwich: Page Bros.

Parker, D. (2016). *International Valuation Standards: A Guide to the Valuation of Real Property Assets - 1st Edition.* Chichester, United Kingdom: John Wily & Sons, Ltd.

RICS, R. I. (2019). *RICS Valuation – Global Standards.* London: RICS Valuation Professional Group.

Sayce, S., & Connellian, O. (2001). RED, WHITE OR BLUE? CLOURING VALUERS' PERCEPTIONS. *8th ERES Conference Alicante University, Spain.* Alicante: Alicante University.

TEGOVA. (2009). *European Valuation Standards 2009 (6th edition).* Bruxelas: TEGOVA.

TEGOVA. (2020). *European Valuation Standards 2020 9TH EDITION — 2020.* Brussels: TEGOVA.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Emissões de CO2 por setor no cenário emissões zero - NZE. Fonte: NetZero by 2050, International Energy Agency – IEA 14

Figura 2 - Datas de referência no caminho para emissões zero. Fonte: NetZero by 2050, International Energy Agency – IEA 15

Figura 3 - Barra cronológica TEGOVA. Fonte: elaboração própria 20

Figura 4 - Estrutura Governativa TEGOVA. Fonte: elaboração própria. 22

Figura 5 - Estrutura Capítulo I das EVS. Fonte: Elaboração própria 26

Figura 6 :: Estrutura das EVS (Capítulos II a VII). Fonte: Elaboração própria 28

Figura 7 - Barra cronológica IVSC. Fonte: elaboração própria. 35

Figura 8 - Estrutura Governativa do IVSC. Fonte: elaboração própria 36

Figura 9 - A regulamentação internacional no mundo. Fonte: John Dorbester & Joseph Vella (2000), "Valuation and the appraisal institute in a global economy", The appraisal journal, 72-85 37

Figura 10 - Estrutura das IVS. Fonte: IVSC, Fonte: elaboração própria 37

Figura 11 – IVS Abordagens de avaliação Fonte: elaboração própria 41

Figura 12- IVS Métodos de avaliação Fonte: elaboração própria 42

Figura 13 - Estrutura governativa do RICS. Fonte: RICS 50

Figura 14 - Barra cronológica RICS Valuation Standards. Fonte: elaboração própria 51

Figura 15 - Estrutura do Manual REd Book. Fonte: elaboração própria 52

Figura 16 - Normas e guias explicativas de convenções de denominação. Fonte: Red Book 53

Figura 17- Estrutura das normas internacionais, IVSC, TEGOVA e RICS 71

Figura 18 - Definição da base de valor Valor de Mercado, EVS, IVS e RICS 74

Figura 19 - Definição da base de valor Justo Valor, IFRS, EVS, IVS e RICS 75

Figura 20 - Legislação a aplicar em avaliações para a CMVM, Banco de Portugal e ASF 77

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Detalhes dos termos mínimos de contratação das normas RICS, IVS e EVS 72

Tabela 2 - Detalhe do conteúdo mínimo de um ralatório de avaliação, RICS, IVS e EVS 73

Tabela 3 - Conteúdo do relatório de avaliação segundo a lei 153/2015 90

AUTORES



Jorge Ferreira Vaz

linkedin

- Permanent Representative to TEGOVA (European Group of Valuers' Associations)
- Professor-Adjunto no Instituto Politécnico de Bragança
- PhD em Real Estate Appraisal pela Universidad Politécnica de Madrid
- Especialista em Avaliação do Solo e da Edificação pela ETSAM - Universidad Politécnica de Madrid
- Especialista em Avaliação Imobiliária - Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade de Lisboa
- Perito avaliador imobiliário certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM")
- Pós-graduação em Desenvolvimento Imobiliário pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa
- Licenciatura em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa



Miguel Anjos

linkedin

- Membro efetivo da *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”)
- Mestre em Engenharia Civil pela Universidade Nova de Lisboa (“FCT”)
- Pós-graduado em Gestão e Avaliação Imobiliária pelo Instituto Superior de Economia e Gestão (“ISEG”).
- Pós-graduado em Análise Financeira pelo Instituto Superior de Economia e Gestão (“ISEG”).
- *Certified European Financial Analyst* pela European Federation of Financial Analysts Societies (“EFFAS”)
- Perito avaliador imobiliário certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”)
- Professor certificado pelo IEFP.

FICHA TÉCNICA

TÍTULO
Normas Internacionais de Avaliação – Análise comparativa

EDITOR
ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

COORDENAÇÃO
CH Business Consulting, SA

AUTORES
Jorge Ferreira Vaz, Miguel Anjos

ISBN
978-989-53192-3-7

ANO
2021

www.high-value.pt

high value

INOVAÇÃO E
SUSTENTABILIDADE



PROMOTOR

ANAI
TEGOVA

CO-FINANCIAMENTO

COMPETE 2020
PORTUGAL 2020
UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional