



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO

CARLA RODRIGUES DA MÃE

Lisboa, 10/11/2023

A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO

CARLA RODRIGUES DA MÃE

As opiniões expressas nesta apresentação são exclusivamente do autor,
não refletindo nem vinculando a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários



AGENDA

A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO

Tópicos

1. Evolução da atividade de avaliação imobiliária para o setor financeiro
2. Visão da supervisão sobre os desafios da atividade de PAI
3. (Algumas) Mensagens de supervisão



EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - PERITOS REGISTRADOS E MONTANTES AVALIADOS

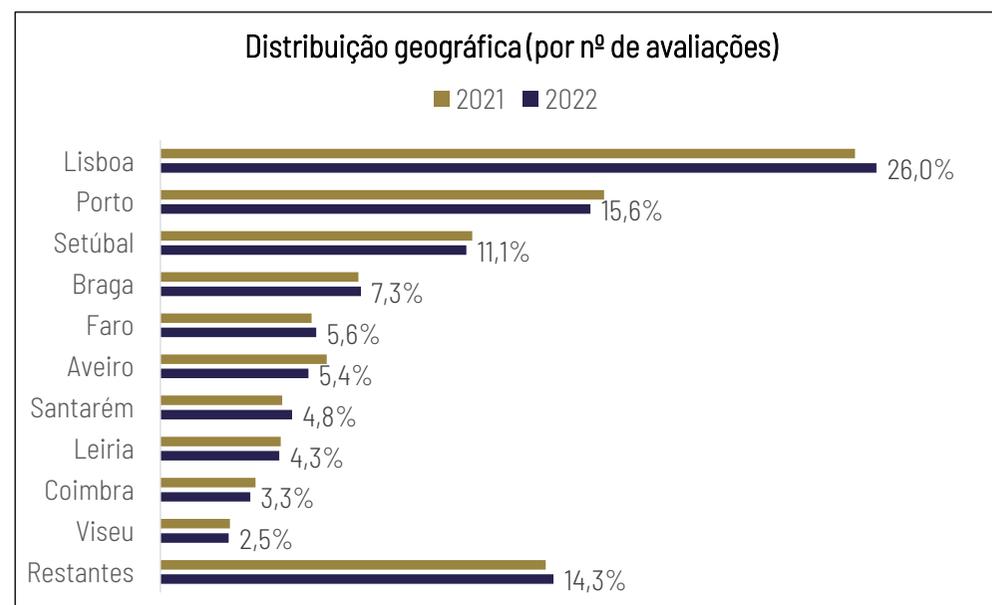
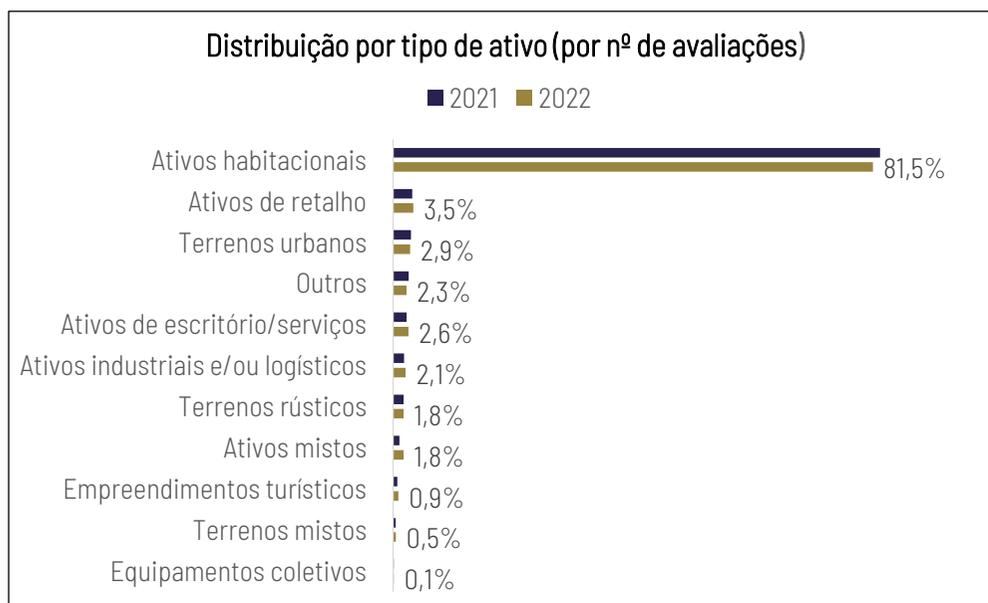
EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



	Nº de PAI	Nº de avaliações	Montante avaliado (milhões €)	Montante faturado (milhões €)
31/12/2018	337	264 949	156 035 M€	29 M€
31/12/2019	337	227 427	100 347 M€	27 M€
31/12/2020	314	233 439	107 242 M€	28 M€
31/12/2021	253	290 235	121 652 M€	32 M€
31/12/2022	223	239 014	119 731 M€	31 M€

CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - TIPO DE ATIVO E GEOGRAFIA

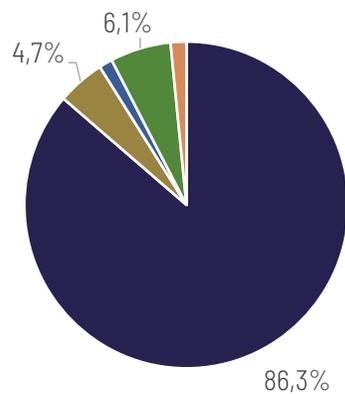
EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



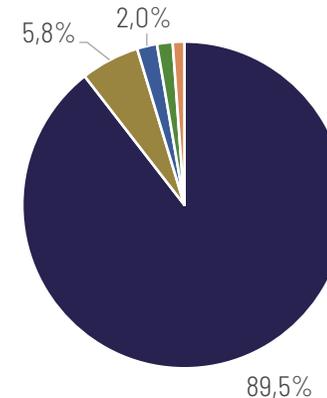
CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - TIPO DE CONTRATANTE

EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO

Distribuição por tipo de contratante
(por n.º de avaliações) 2021



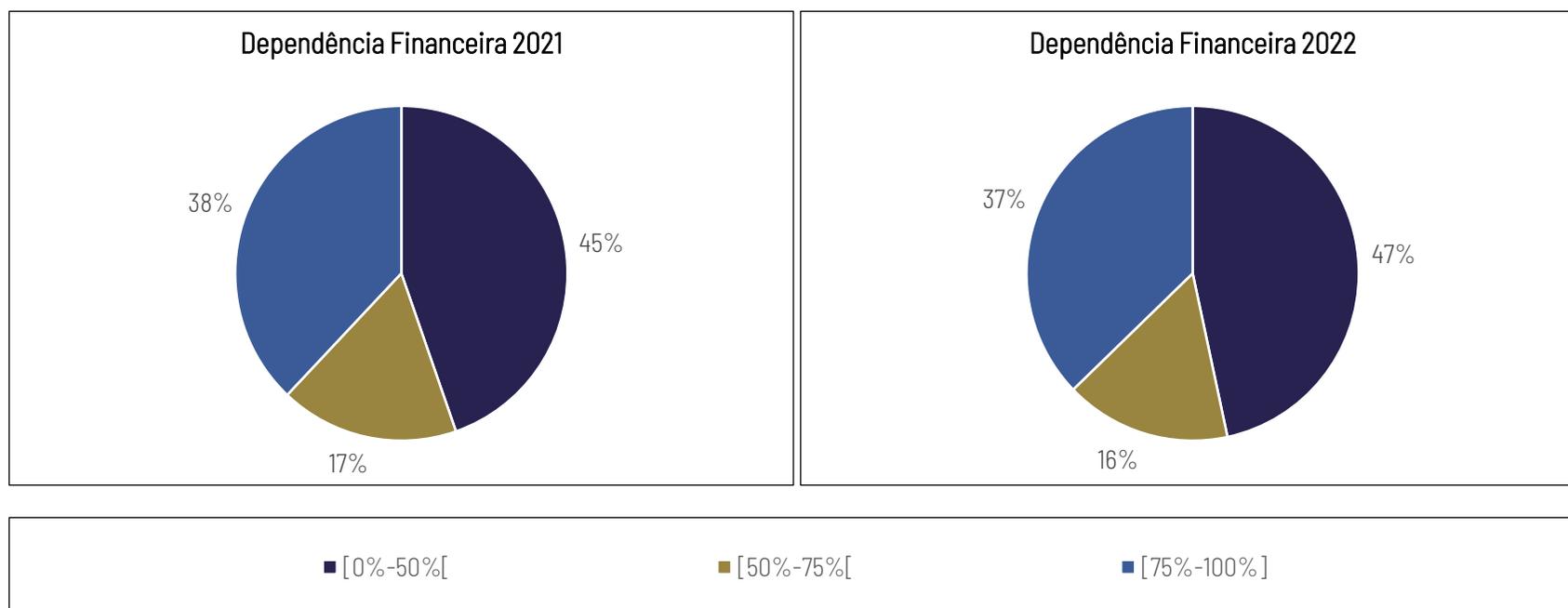
Distribuição por tipo de contratante
(por n.º de avaliações) 2022



■ Instituição de crédito ■ SGOIC e SIC ■ Organismos de investimento imobiliário ■ Empresas de investimento ■ Outras sociedades financeiras

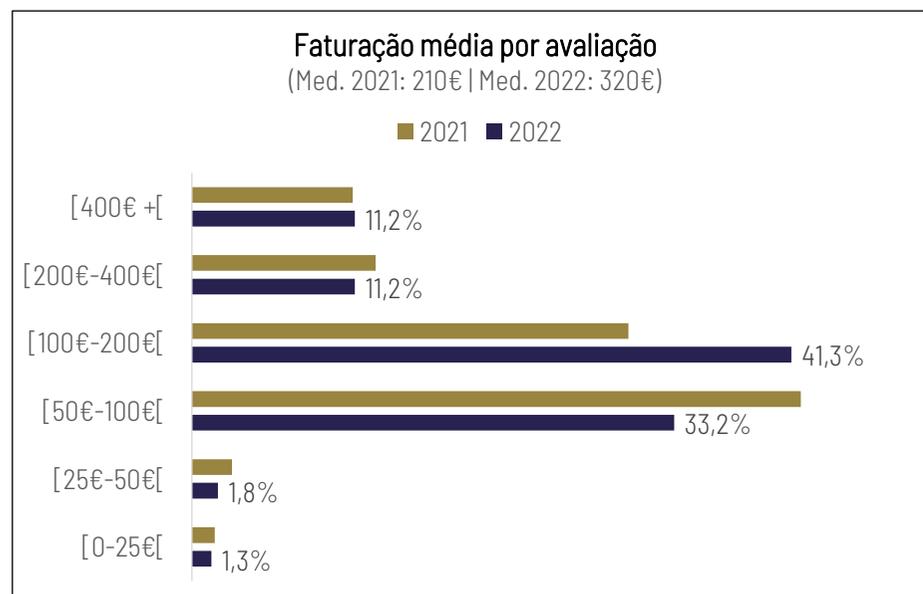
CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - DEPENDÊNCIA FINANCEIRA

EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



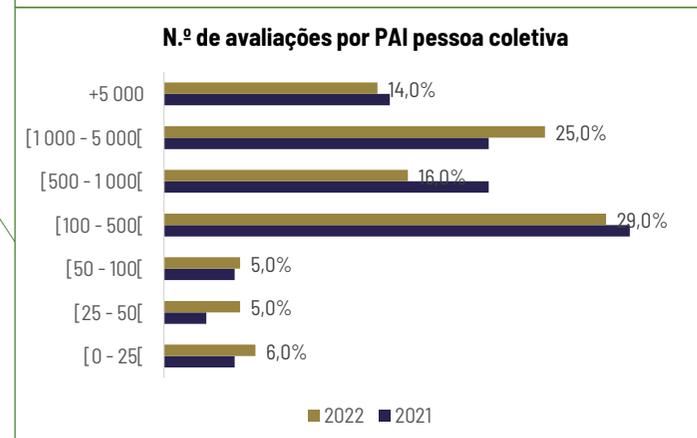
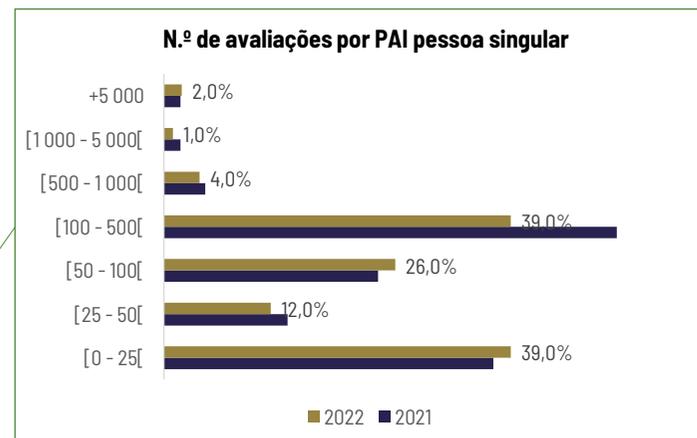
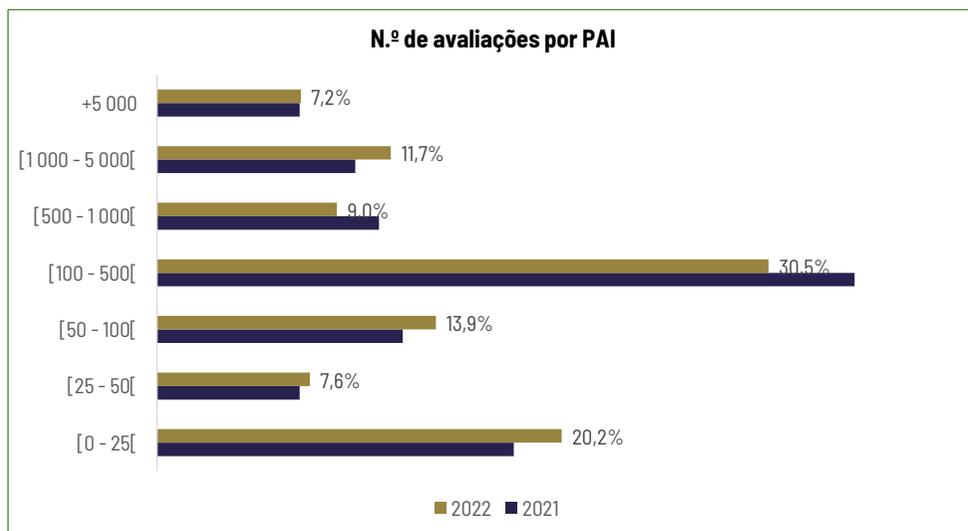
CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - FATURAÇÃO POR AVALIAÇÃO

EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



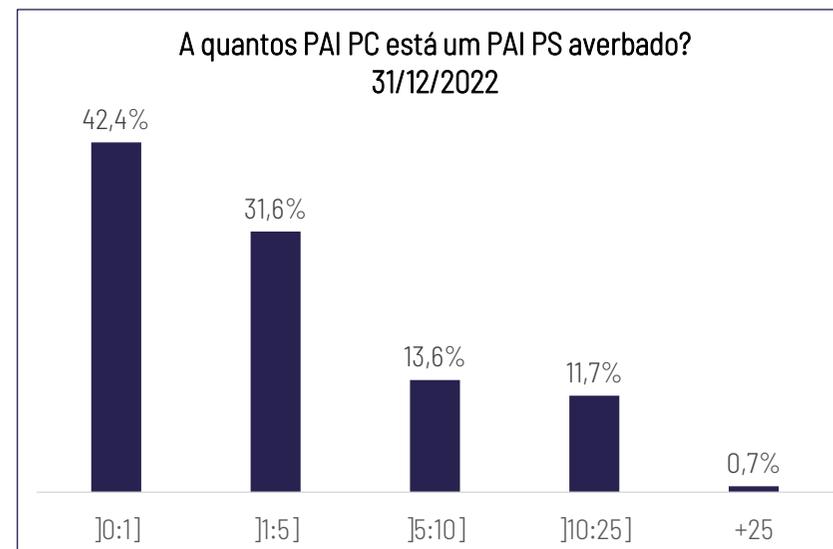
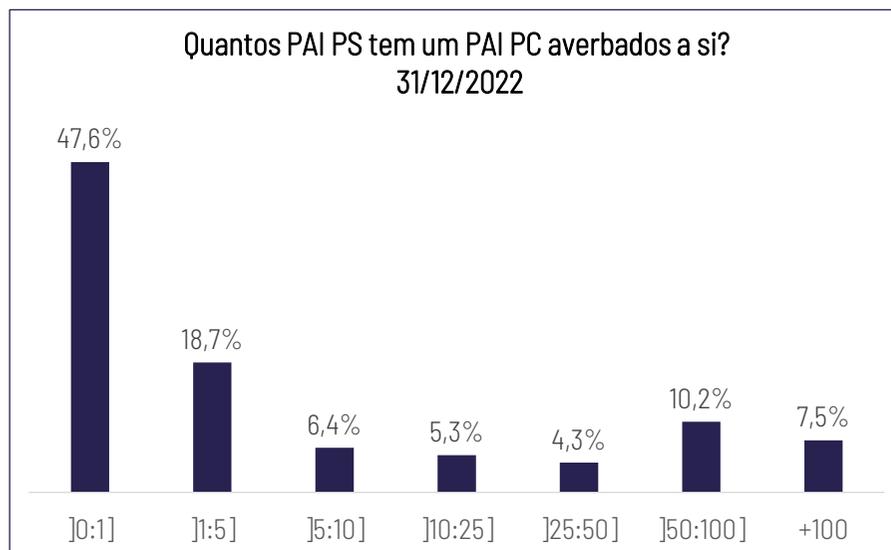
CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - NÚMERO DE AVALIAÇÕES POR PERITO

EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO - AVERBAMENTO DE PERITOS

EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O SETOR FINANCEIRO



VISÃO DA SUPERVISÃO SOBRE OS DESAFIOS DA ATIVIDADE DE PAI



ALGUNS DESAFIOS NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

VISÃO DA SUPERVISÃO SOBRE OS DESAFIOS DA ATIVIDADE DE PAI

1. Competências e atualização de conhecimentos (formação contínua):

- Em consonância com as características e a complexidade dos ativos objeto de avaliação;
- Acompanhamento das melhores práticas internacionais em matéria de avaliação imobiliária;
- Em matérias que assumem relevância na determinação do valor de mercado como sejam alterações climáticas, fatores de sustentabilidade e contributo no processo de captura e sequestro de carbono.

2. Determinação dos principais pressupostos de uma avaliação imobiliária:

- Existência de dados sobre transações efetivas de mercado;
- Tratamento do efeito de uma taxa de inflação (mais) elevada num contexto *"higher for longer"*, nomeadamente ao nível dos custos de construção;
- Um novo paradigma de taxas de juro e seu impacto no custo do capital (taxas de atualização e *yields*).

ALGUNS DESAFIOS NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

VISÃO DA SUPERVISÃO SOBRE OS DESAFIOS DA ATIVIDADE DE PAI

3. A credibilização da atividade de avaliação imobiliária

- A integridade dos comportamentos dos PAI é uma condição absoluta do exercício e da credibilização da profissão;
- A importância de um comportamento assente em elevados padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna;
- Aceitação da prestação de serviços de avaliação cujas condições acordadas, nomeadamente prazos e remuneração, não coloque em causa a qualidade do serviço prestado, incluindo o conteúdo do relatório de avaliação emitido.

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO



CONCLUSÕES DECORRENTES DO DEVER DE REPORTE DE INFORMAÇÃO À CMVM

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

1. Incumprimento dos deveres de reporte à CMVM por PAI registados

- Tendo presente os últimos anos, a taxa de cumprimento (à data limite) é de cerca de 55%, valor este que aumenta para 70% nos meses seguintes e, após *reminder* da CMVM, para 80%.
- À data atual encontram-se ainda em incumprimento relativo ao reporte da atividade relativa a 2022 cerca de 30% dos PAI pessoas coletivas.

2. Incumprimento do dever de comunicação à CMVM da cópia do comprovativo de pagamento do prémio do seguro de responsabilidade civil

CONCLUSÕES DECORRENTES DO DEVER DE REPORTE DE INFORMAÇÃO À CMVM

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

1. Necessidade de reforço dos procedimentos de controlo de qualidade internos para uma melhoria do conteúdo dos relatórios de avaliação

([Circular - Recomendações Relatórios Avaliação de Imóveis 12.10.2022.pdf](#))

- Consistência e fundamentação dos pressupostos de avaliação, nomeadamente no que respeita às taxas de atualização, às *yields* de saída e às rendas potenciais;
- Coerência na avaliação dos projetos de desenvolvimento, quer ao nível dos prazos dos algoritmos considerados, quer dos drivers da avaliação;
- Clareza e sistematização da informação do relatório.

2. Em matéria de governo interno é muito importante a definição e implementação de políticas e procedimentos relacionados, nomeadamente, com independência, práticas profissionais e conflito de interesses

BALCÃO ÚNICO ELETRÓNICO - O QUE É?

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

O que é o BUE?

A CMVM lançou a 11 de setembro, o projeto BUE+ que visa alterar o modo de comunicação e relacionamento da CMVM com supervisionados, investidores e público em geral. De forma a aperfeiçoar este contacto, foram lançadas três plataformas:

- **Balcão Único Eletrónico (BUE)**, uma nova ferramenta para o mercado comunicar com a CMVM, de forma mais célere, segura e estruturada, baseada nas melhores práticas;
- **Portal Institucional**, um novo site com uma imagem reformulada, focada nas necessidades do mercado, com inclusão de áreas dedicadas aos profissionais das áreas sob supervisão da CMVM;
- **Portal do Investidor**, uma nova área dedicada aos atuais e potenciais investidores, com conteúdos mais acessíveis de literacia financeira e informação relevante para um investimento consciente e seguro.



BALCÃO ÚNICO ELETRÓNICO - REGISTO E INDICAÇÃO DE UTILIZADOR PRINCIPAL

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

1. Peritos que necessitam de se registar no BUE e indicar um Utilizador Principal

Todos os PAI registados na CMVM e que ainda não tenham efetuado a nomeação do Utilizador Principal.

2. Como efetuar a identificação do Utilizador Principal

Enviar um email para cmvm@cmvm.pt a solicitar a associação do Utilizador Principal do BUE, anexando o comprovativo de mandato de acordo com o Anexo I do [Regulamento da CMVM n.º 6/2023](#), disponível no website da CMVM.

3. Mais Informações

Sugere-se a consulta das informações presentes no site institucional da CMVM relativas ao BUE+ nomeadamente as "[Perguntas e respostas sobre o funcionamento da plataforma Balcão Único Eletrónico \(BUE\)](#)" e as "[Sessões de Esclarecimento](#)".

BALCÃO ÚNICO ELETRÓNICO – SERVIÇOS DISPONÍVEIS

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

Que atividades poderá um PAI efetuar através do BUE?

É o canal de comunicação entre PAI e CMVM.

Qualquer pedido ou comunicação a enviar à CMVM deverá ser realizado através do BUE. Selecionando o *card* de Supervisionado e depois o relativo a Peritos Avaliadores de Imóveis tem a possibilidade de aceder aos seguintes serviços:

- **Registo de Perito Avaliador de Imóveis:** novos pedidos de registo para o exercício da atividade de PAI no setor financeiro – formulário abrange pedidos de PAI pessoas singulares e pessoas coletivas
- **Comunicações associadas aos PAI:** comunicação de atualização de dados de contacto, de apólices de seguro de responsabilidade profissional, de averbamentos de PAI pessoas singulares [inclusão e remoção]
- **Cessaçã voluntária da atividade de entidade autorizada:** inclui os pedidos de suspensão ou cancelamento da atividade PAI
- **Outras comunicações não especificadas:** comunicações não previstas nos restantes serviços
- **Outros pedidos não especificados:** pedidos não previstos nos restantes serviços

BALCÃO ÚNICO ELETRÓNICO – DEVERES DE REPORTE DE INFORMAÇÃO

(ALGUMAS) MENSAGENS DE SUPERVISÃO

1. O que muda relativamente aos deveres de reporte de informação dos PAI?

Apenas o canal onde o dever é cumprido. A comunicação da informação anual de atividade passa a efetuar-se no BUE, em área dedicada, não existindo alteração no conteúdo da informação reportada

2. Modalidades de reporte

		Formato de Reporte		
		Nulo	Formulário	Ficheiro .xml
PAI Pessoa Singular		✓	✓	✓
PAI Pessoa Coletiva	< 10 PAI averbados	✓	✓	✓
	≥ 10 PAI averbados	✓	-	✓

- Reporte Nulo: Identificação de inexistência de informação a reportar, na área dedicada a deveres de reporte de informação.
- Reporte com Conteúdo: Formulário disponível no BUE ou *upload* de ficheiro em formato .xml conforme Anexo do [Regulamento da CMVM n.º 1/2017](#) (alterado pelo [Regulamento da CMVM n.º 3/2023](#)).

3. Mais Informações

Pode consultar a [“Sessão de esclarecimento sobre o BUE - Peritos Avaliadores de Imóveis”](#).



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS