



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

A avaliação imobiliária para o sector financeiro

Carla Rodrigues da Mãe

Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações

Congresso ASAVAL, 06.11.2020

- 1. Evolução de PAI registados na CMVM**
- 2. Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro**
- 3. Pontos para reflexão conjunta**

Evolução de PAI registados na CMVM

Evolução de PAI registados na CMVM

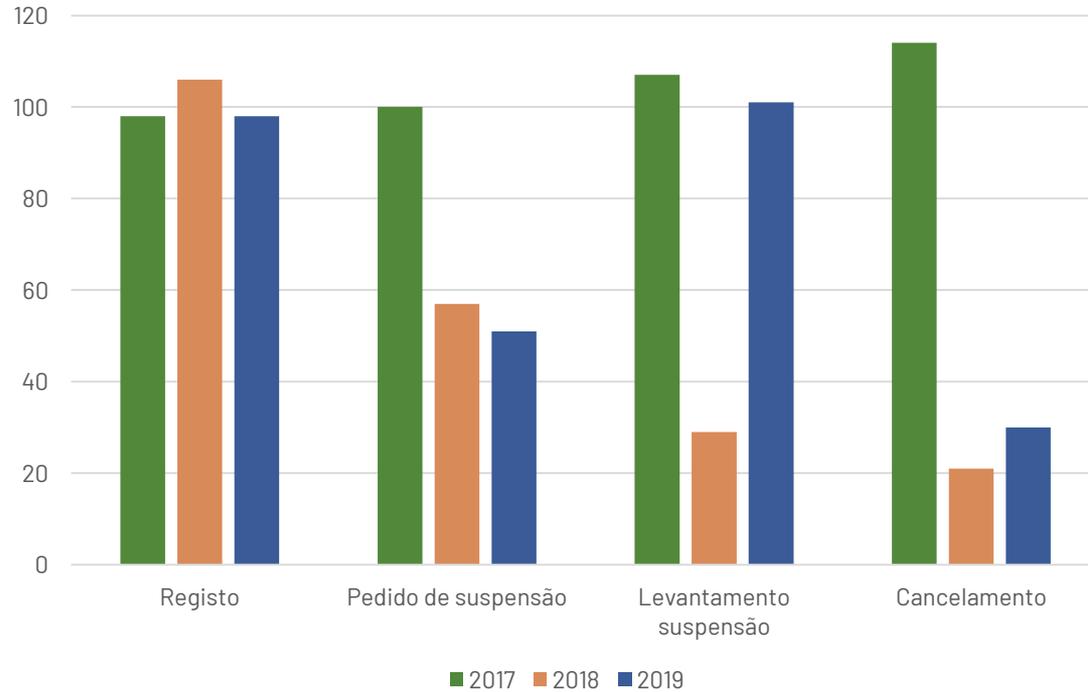
Dados gerais – Detalhe em 2018 e 2019

PAI	Registados		Suspensos (*)		Cancelados		Ativos	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	em 31/12/2018	em 31/12/2019
Pessoas Singulares	95	80	27	-43	20	23	1370	1467
Pessoas Coletivas	11	18	1	-7	1	7	193	210
Total	106	98	28	-50	21	30	1563	1677

(*) corresponde à diferença entre suspensões e levantamento de suspensões

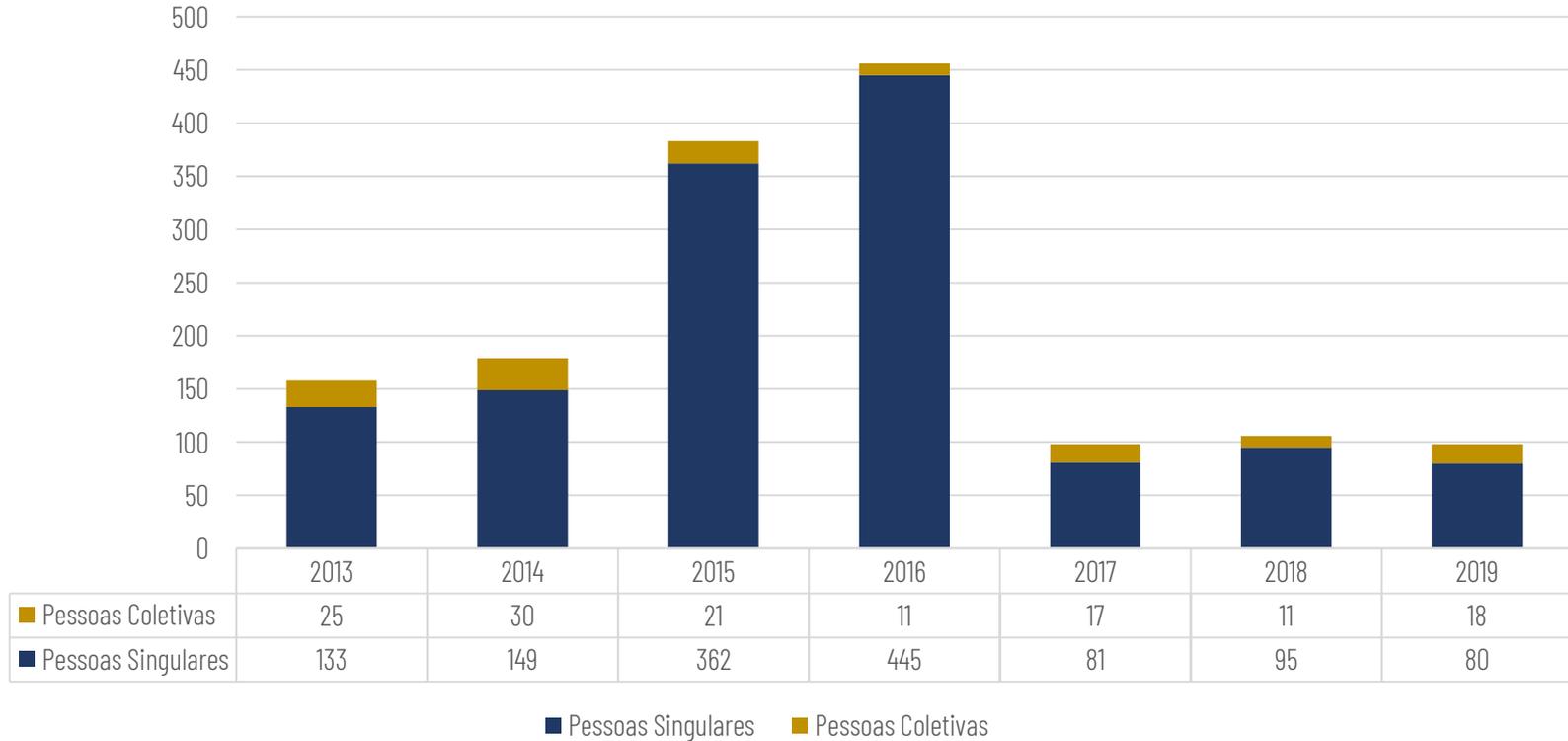
Evolução de PAI registados na CMVM

Dados gerais - Evolução entre 2017 e 2019



Evolução de PAI registados na CMVM

Dados gerais - Evolução de PAI registados entre 2013 e 2019

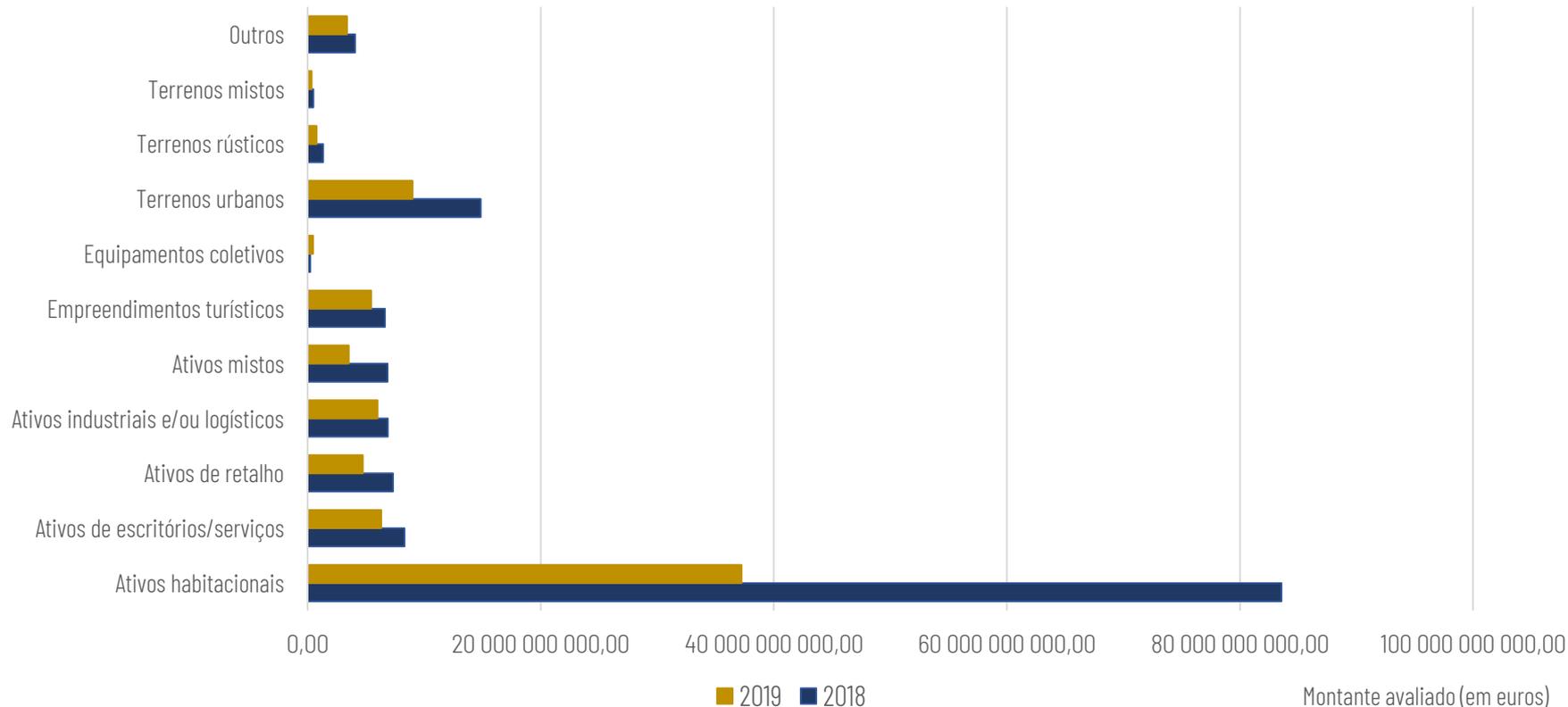


Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Ano	N.º de PAI	N.º de avaliações	Montante avaliado (em milhares de euros)	Montante faturado (em milhares de euros)
2017	348	227.444	84.845.224	25.341
2018	332	263.909	155.212.982	28.410
2019	288	217.818	93.307.330	25.512

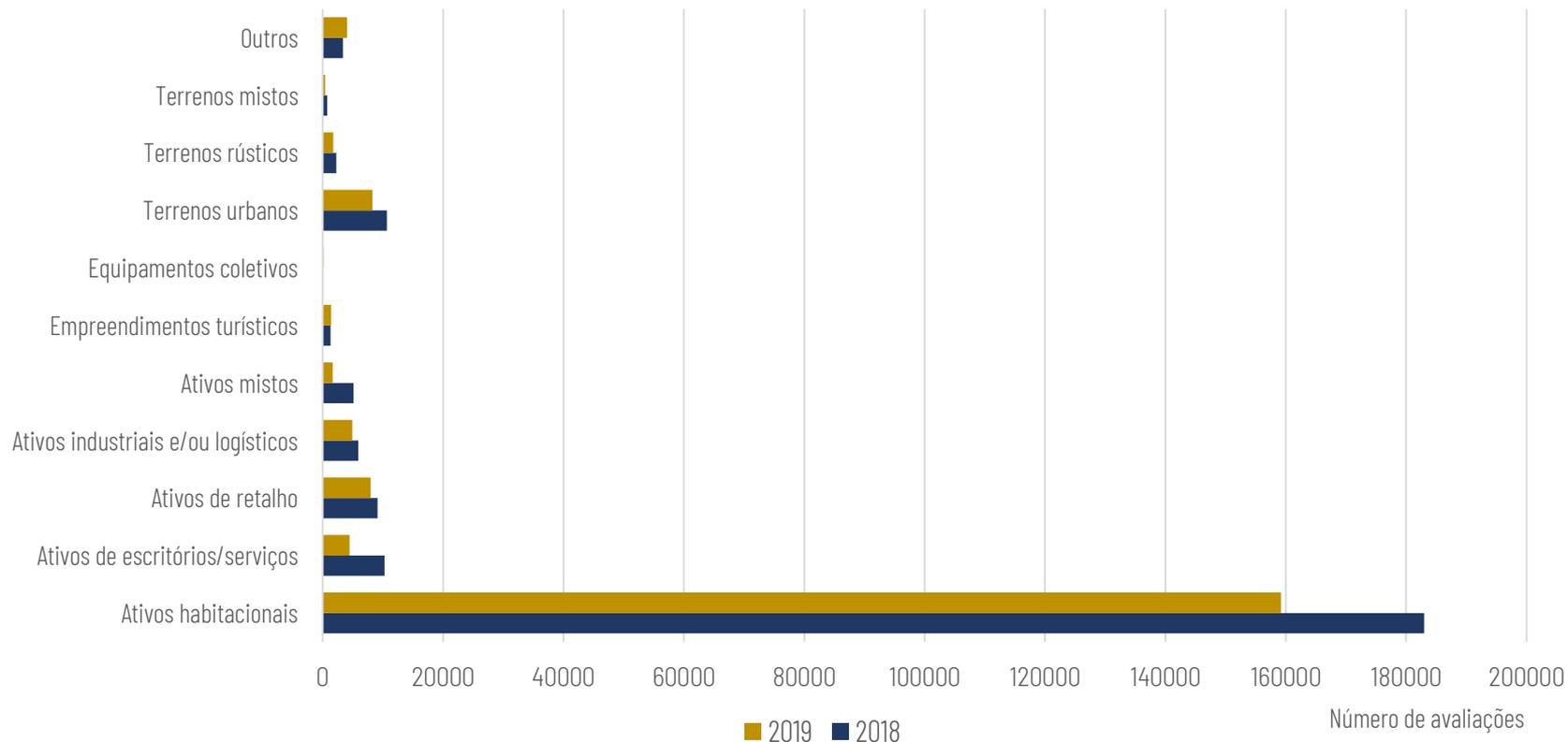
Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Tipo de ativo avaliado, por montante avaliado



Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

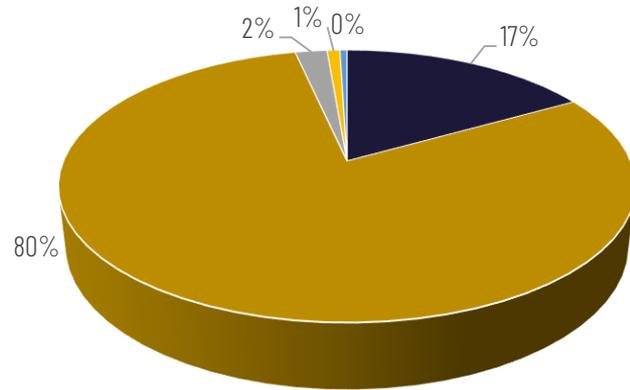
Tipo de ativo avaliado, por número de avaliações



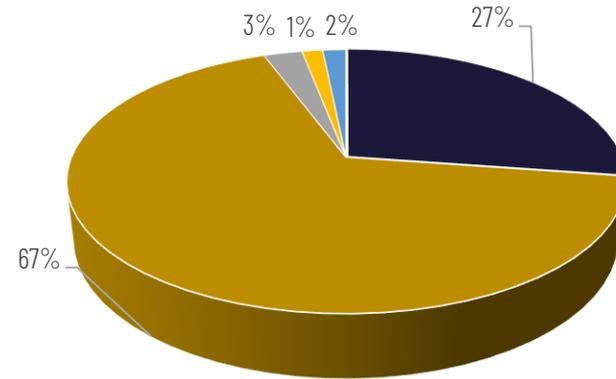
Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Tipo de entidade contratante, por montante global avaliado

2018



2019

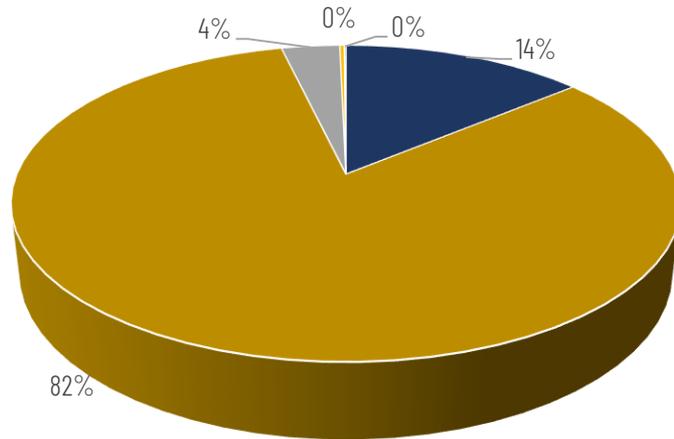


- Entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo
- Instituição de crédito
- Outras Sociedades financeiras
- Sociedade gestora de fundos de pensões
- Empresa de seguros ou de resseguros

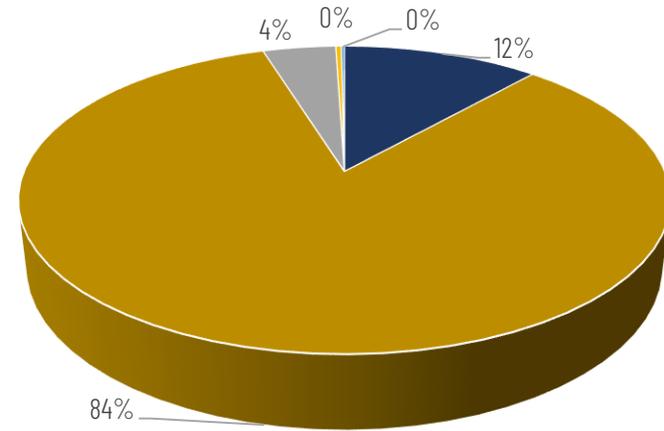
Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Tipo de entidade contratante, por número de avaliações

2018



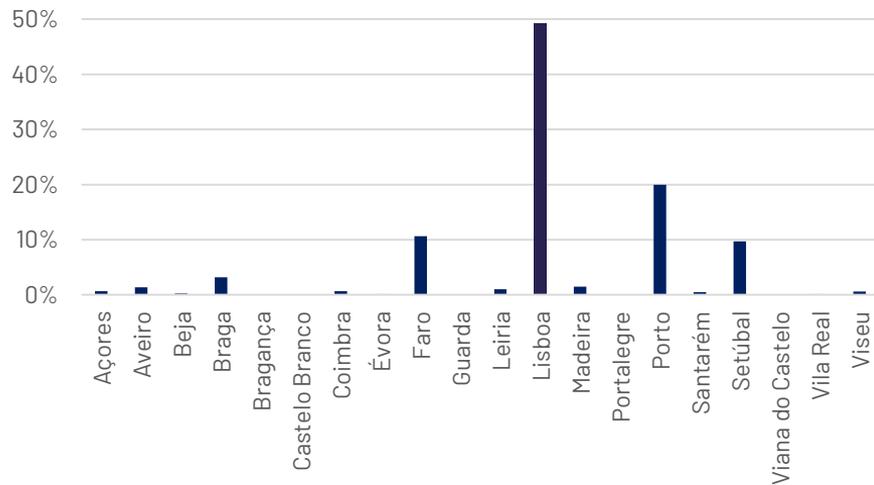
2019



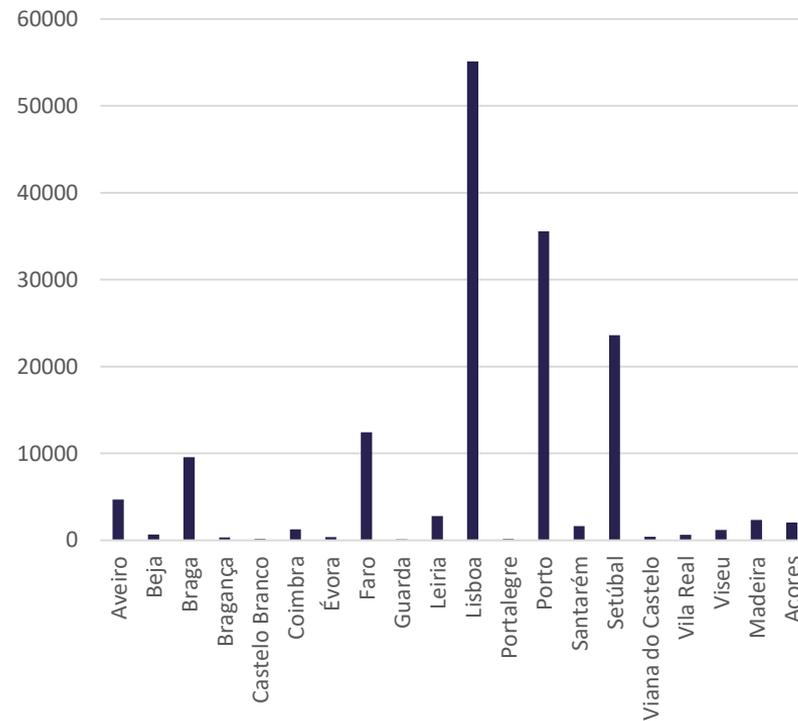
- Entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo
- Instituição de crédito
- Outras Sociedades financeiras
- Sociedade gestora de fundos de pensões
- Empresa de seguros ou de resseguros

Localização dos ativos avaliados, por montante avaliado e número de avaliações

Localização, por montante total, em 2019

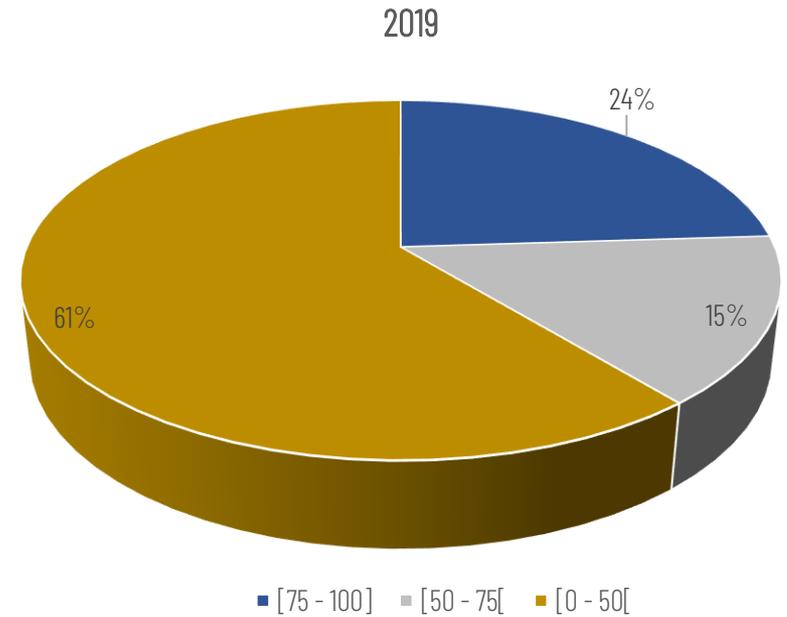
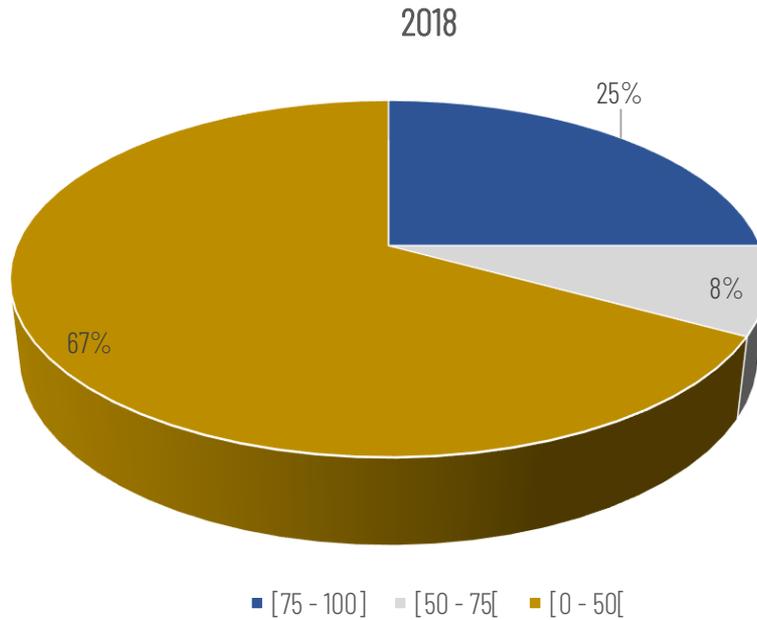


Localização, por número de avaliações, em 2019



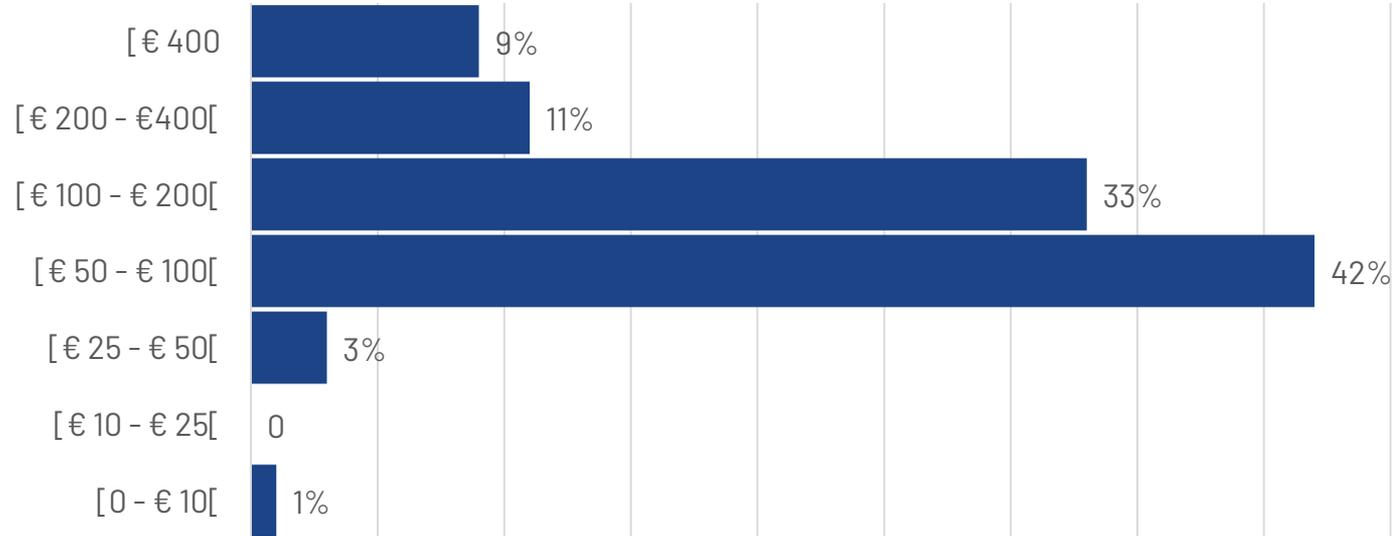
Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Dependência financeira



Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

Montante faturado por avaliação em 2019



Pontos para reflexão conjunta

1. Crescimento do número de PAI registados na CMVM
2. Cerca de 2/3 dos PAI individuais têm, pelo menos, uma ligação a um PAI pessoa coletiva (verificando-se, em média, 4 averbamentos)
3. Incumprimento dos deveres de reporte à CMVM por PAI registados, com destaque para PAI pessoa coletiva
4. Redução em 2019, face a 2018, do n.º de avaliações em cerca de 20% e do montante avaliado em cerca de 40%, tendo o montante faturado diminuído em cerca de 10%, com um consequente aumento do valor por avaliado aumentado de 108€ para 117€
5. Aumento da dependência financeira de um PAI face ao seu principal cliente: Aumento de 33% para 39% dos PAI cujo montante faturado à principal entidade contratante é superior a metade da sua faturação total

6. Impacto na atividade de avaliação imobiliária da Circular com orientações à atividade dos PAI emitidas pela CMVM em 30 de março e revista em 23 de julho. De acordo com a informação obtida, na generalidade das situações, os PAI mantiveram as inspeções presenciais aos imóveis

7. Necessidade de melhoria do conteúdo dos relatórios de avaliação, designadamente nas seguintes matérias:
 - Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação
 - Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados
 - Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado

8. Apesar do esforço elevado que tem vindo a ser feito em matéria de autorregulação, destacando-se o papel ativo da ASAVAL, ainda existe margem para melhoria

9. A resiliência do setor imobiliário nacional face a outros países europeus onde, devido a incertezas materiais na determinação do valor de mercado dos imóveis decorrentes do impacto da atual crise pandémica, foi tomada a medida pelas respetivas sociedades gestoras de suspensão de resgates de unidades de participação de alguns fundos imobiliários (destaque-se que a larga maioria dos imóveis dos OII nacionais avaliados em maio e junho tiveram uma variação no seu valor de mercado entre -5% e 5%, destacando-se os imóveis que tiveram uma valorização)



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS