

# PROPERTY VALUE (Valor da Propriedade)

“Prudently Conservative Valuation Criteria”  
Interpretação da TEGOVA

Lisboa 10-11-2023

Luís do Carmo Benedito  
CEO BENEGE, S.A.  
Vice-Presidente da ASAVAL  
“Board Member” EVS  
Assessor para Construção Sustentável nº 95/2008



# PROGRAMA

1. Introdução
2. Avaliação de imóveis (revisão do Artº 229 CRR)
3. Objetivo
4. Conceito

# 1. INTRODUÇÃO

- Interpretação da definição de “Property Value” de acordo com o Artº 229 do CRR (Capital Requirements Regulation) – Determinação do Valor da Propriedade

## 2. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (revisão do Artº 229 CRR)

- A. O **valor** deve ser determinado de forma independente da instituição que concedeu o empréstimo hipotecário. Deve ser determinado por um avaliador independente que possua as qualificações, aptidões e experiência necessárias para executar a avaliação;
- B. O **valor** deve ser definido de acordo com os critérios de avaliação prudentemente conservadores, os quais devem:
1. o valor excluí quaisquer expectativas de aumentos de preços;
  2. o valor é ajustado de modo a ter em conta o valor de mercado atual ser significativamente acima do valor que seria sustentável ao longo da vida do empréstimo;
  3. o valor não é mais elevado do que o valor de mercado;

## 2. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (revisão do Artº 229 CRR)

### Interpretação da TEGOVA dos critérios de avaliação prudentemente conservadores **B.1**

- A exclusão está relacionada com previsões na data de avaliação, mas que podem ser superiores aos preços registados nas evidências de mercado antes da data de avaliação;
- O avaliador não deve refletir nenhuma expectativa de aumento do preço de venda no futuro;
- Implica que não sejam consideradas possibilidades de aumento de preços entre as datas das transações de venda registadas e a data da avaliação;
- As tendências de aumento não devem ser previstas para além da data da avaliação;

## 2. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (revisão do Artº 229 CRR)

### Interpretação da TEGOVA dos critérios de avaliação prudentemente conservadores **B.2**

- O conceito de “**preço de mercado**” deve ser entendido como tendo o mesmo significado que o conceito de “**valor de mercado**”;
- Este critério requer que seja feito um ajuste ao “preço de mercado” se for necessário que seja ajustado para o critério **B.1**, de modo a refletir o potencial deste preço ser significativamente mais elevado do que o valor que seria sustentável ao longo da vida do empréstimo;
- Não é necessário realizar uma avaliação em separado, mas deve ser feito um “ajuste” aritmético ao preço/valor de mercado;
- O avaliador é aconselhado a adotar uma análise de mercado em termos do seu contexto cíclico;
- Se na data de avaliação os preços estão no auge do ciclo de mercado, é provável que haja o risco do valor de mercado ser mais alto que o valor que seria sustentável ao longo da vida do empréstimo;

## 2. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (revisão do Artº 229 CRR)

### Interpretação da TEGOVA dos critérios de avaliação prudentemente conservadores **B.2**

- Consequentemente, se os preços estão no mínimo do ciclo de mercado, a existência de risco é mínima;
- Além do referido, todos os outros fatores que sejam conhecidos devem ser considerados aquando da análise de risco. Por exemplo, o excesso de oferta de um tipo de propriedade específica, pode levar ao decréscimo dos preços no futuro e, consequentemente, a um declínio do valor da propriedade em questão no futuro;
- Contudo, isto não exclui a possibilidade do avaliador ter considerações relativas ao aumento de preços numa avaliação comparativa, tal como é observado entre as datas das transações de venda registadas de propriedades comparáveis e da data de avaliação. No entanto, o aumento face às tendências não deve ser considerado para além da data da avaliação;

### 3. OBJETIVO

- **Iniciar a Discussão com os Bancos em Portugal a partir desta data!!!**

## 4. CONCEITO

- É parecido com o **MLV (Mortgage Landing Value)**, mas muito menos que este em termos percentuais, situando-se **entre o Valor de mercado e o MLV**

# PROPERTY VALUE (Valor da Propriedade)

“Prudently Conservative Valuation Criteria”  
Interpretação da TEGOVA

Lisboa 10-11-2023

Luís do Carmo Benedito  
CEO BENEGE, S.A.  
Vice-Presidente da ASAVAL  
“Board Member” EVS  
Assessor para Construção Sustentável nº 95/2008

