

CONGRESSO ASAVAL 2018

Porto

Painel 3 – Sustentabilidade

“A sustentabilidade da actividade da avaliação imobiliária – no limite da impossibilidade”

Sobre a sustentabilidade do sector, não tenho dúvidas, atendendo a que por lei são necessárias avaliações quer dos colaterais em empréstimos hipotecários, quer de imóveis na carteira de fundos imobiliários, etc..., e assim se prevê que continue a ser.

A questão está então em saber que tipo de trabalho as avaliadoras devem prestar!

Centremo-nos no crédito hipotecário por se tratar de uma das áreas com maior mercado de trabalho.

Historicamente, em Portugal, a maioria dos Bancos tem nas suas estruturas internas áreas técnicas de controlo das avaliações efectuadas pelas avaliadoras externas (há muitos anos as avaliações eram mesmo realizadas por estas direcções/departamentos/gabinetes), contudo, importa aqui vincar que a prática destas áreas internas de controlo técnico das avaliações obedece aos critérios definidos pelo respectivo responsável, o que desde logo introduz um acréscimo de subjectividade e coloca às avaliadoras a necessidade de efectuarem o mesmo trabalho de diferentes modos e até mesmo seguindo diferentes critérios, em função do cliente.

Com a publicação da Lei 153/2015, considero incorreto que esta situação se mantenha inalterada, atendendo a que:

1. As avaliações, segundo a lei, devem ser realizadas por peritos independentes;
2. Devem ser as empresas e não os clientes a determinar a documentação de suporte necessária à realização das avaliações – a título de exemplo, frequentemente os clientes pressionam no sentido de as plantas serem dispensadas;
3. Não podem, quer os valores de avaliação quer os condicionalismos, ser conceitos que fiquem ao critério ou sob influência dos clientes das avaliadoras;
4. A bem da transparência do processo, conceito tão em voga, as avaliadoras devem atuar de modo isento e os clientes devem abster-se de influenciar a sua prática.

Regressando ao cliente “bancos”, se as áreas internas de controlo continuam a existir é porque o mercado não está a funcionar como será desejável que funcione e esta é a conclusão a que se chega sobre o actual sistema.

De facto, não é aceitável, numa lógica de economia aberta, que quem contrata um produto supostamente acabado e de qualidade tenha que no final ajudar à sua execução e conclusão, parecendo mesmo um absurdo.

Esta situação continua a ocorrer porque as entidades que tutelam este setor ainda não foram capazes de regular e normalizar a actividade. Embora no âmbito da regulamentação já muito se tenha feito, a verdade é que na vertente da normalização o vazio parece-me total.

Não é pois de estranhar que a actividade daquelas áreas internas dos bancos se centre no âmbito das normas que estão por definir, porquanto o vazio legal a isso obriga. E, como estão por definir, e estas áreas seguem as orientações dos seus responsáveis, não é de admirar que cada cliente atue no sentido de ver singrar os seus critérios normativos...

Voltando agora à questão “que tipo de trabalho as avaliadoras devem prestar”, deixo aqui um quadro para reflexão:

Avaliações com Qualidade	
Principais Vantagens para os Bancos	Principais Vantagens para as Avaliadoras
Melhoria da percepção das garantias dos colaterais aos empréstimos	Responsabilidade (Artigo 16.º)
	Ego
Principais Desvantagens para os Bancos	Principais Desvantagens para as Avaliadoras
Maior risco de perda de negócio para a concorrência	As avaliações são mais trabalhosas
Reclamações dos clientes por insuficiente F/G	As avaliações ficam mais caras às avaliadoras
As imparidades são reais	Alvo de maiores críticas e pedidos de justificação
Requerem mais documentação e são normalmente mais demoradas	Risco de perda de volume de trabalho perante cliente insatisfeito

Avaliações sem Qualidade - Leia-se entre outros aspetos, sobrevalorizações e ausência de condicionalismos	
Principais Vantagens para os Bancos	Principais Vantagens para as Avaliadoras
Provável aumento do volume de negócio	As avaliações são menos trabalhosas
Maior rapidez na obtenção das avaliações	Diminuição das reclamações e pedidos de justificação
Provável aumento da satisfação dos clientes dos bancos	Provável aumento do volume de trabalho
Menores dificuldades na contratação decorrente da ausência de condicionalismos	Aumento dos lucros por redução de custos diretos e indiretos (respostas a reclamações ao telefone e por escrito)
Aparente maior margem de segurança em haircuts e imparidades	
Principais Desvantagens para os Bancos	Principais Desvantagens para as Avaliadoras
Falsa percepção das garantias dos colaterais aos empréstimos, só impactante na atividade aquando de uma crise no setor imobiliário ou aquando de dações, estas últimas sem peso em períodos normais de negócio	Responsabilidade (Artigo 16.º)

Da análise do quadro anterior e caso nada mude, lamento afirmar, mas parece-me muito fácil e óbvio decidir por qual tipo de trabalho as avaliadoras deverão optar na ótica da sua sustentabilidade.

Com vista à inversão deste comportamento de mercado já conhecido de todos e cujos resultados ainda se andam a pagar, importa corrigir o que está mal e o que “parece mal”, para o que considero imprescindível as seguintes medidas;

1. Que as entidades que tutelam o sector atuem em parceria com as respectivas associações profissionais, com carácter de urgência, no sentido de finalmente ser publicado diploma normativo das avaliações, conforme acontece desde há longa data em Espanha, normativo este essencial à boa prática da actividade de avaliação imobiliária.
2. Que aquando de desvios significativos (conceito a definir) entre valores de avaliação de um mesmo imóvel, por parte de duas avaliadoras, trabalhando para uma mesma entidade ou não, qualquer uma das partes interessadas (clientes bancários ou outros, bancos e avaliadoras) possa solicitar arbitragem a uma entidade independente (CMVM ou outra a criar) que pela sua acção sancionatória será por si só o principal fator inibidor de más práticas no mercado.

Com estas duas únicas medidas, no mercado tenderão a diminuir as empresas que optam pela falta de qualidade e preços mais baixos e a prevalecerem aquelas que trabalham em qualidade com preços mais justos.

Lisboa, Novembro de 2018

Nunes de Carvalho