

## **Memorando sobre as alterações ao CRR – Regulamento sobre os requisitos de capital dos bancos**

Como é do conhecimento geral dos nossos Associados, desde o ano passado que surgem notícias sobre a revisão que a Comissão Europeia está a fazer do Regulamento sobre os requisitos de capital dos bancos, conhecido internacionalmente como CRR.

Não é comum que um Regulamento Comunitário provoque tanta preocupação na nossa atividade, mas a questão central é que em Outubro passado o TEGOVA considerava que a versão existente estaria mais ou menos estabilizada e não trazia boas notícias para os peritos avaliadores Europeus.

A questão central estava relacionada com o Artº. 208, que na versão do Regulamento em vigor referia que *“as instituições podem usar métodos estatísticos para monitorizar o valor das propriedades e identificar quais as que necessitam de reavaliação”* e na nova versão da Comissão seria alterado para *“as instituições podem proceder às avaliações e reavaliações das propriedades, utilizando meios estatísticos avançados ou outros métodos matemáticos (...)”*.

Em suma, desde Outubro do ano passado que parecia irreversível a decisão do uso de AVM poder ser generalizado às avaliações e reavaliações, ou seja, poder ser utilizado nas primeiras avaliações realizadas no momento da concessão de crédito.

O mês de Outubro de 2021 culminou com a eleição da ASAVAL, representada pelo Presidente da Direção, para o Board do TEGOVA, o que permitiu acompanharmos de forma mais próxima o que realmente estava a acontecer com a proposta da Comissão Europeia.

A ASAVAL não é indiferente ao uso dos métodos estatísticos avançados (AVM), enquanto instrumento de apoio aos peritos avaliadores, entendendo que num mundo cada vez mais tecnológico, também os peritos avaliadores têm de introduzir as tecnologias nas suas práticas profissionais. No entanto, não aceitamos de forma nenhuma que os AVM possam vir a substituir os peritos avaliadores, uma vez que nesta atividade a experiência, o conhecimento e a sensibilidade ao mercado de um perito avaliador nunca conseguirão ser substituídos por uma máquina.

Tomámos esta posição junto do TEGOVA no sentido desta entidade não desistir de tentar informar a Comissão sobre os perigos inerentes a estas alterações.

Em Maio deste ano, propusemos ao TEGOVA que na sua conferência semestral, desta vez realizada em Lisboa, abordasse o assunto por forma a ficar claro qual a posição assumida junto da Comissão.

Não obstante todos os indicadores evidenciarem que dificilmente existiriam alterações à proposta que estava apresentada desde Outubro de 2021, o início do Verão trouxe a surpresa da posição assumida pelo Banco Central Europeu (BCE), que provocou uma alteração profunda na posição da Comissão.

De acordo com o BCE, *“O uso de modelos estatísticos deve permanecer restrito à monitorização da necessidade de ser realizada reavaliação das propriedades. As Instituições não devem ser autorizadas a confiar exclusivamente em modelos de avaliação de imóveis. Os imóveis com necessidade de reavaliação devem ser sempre avaliados com recurso a um avaliador qualificado independente. (...)”*.

Face a este parecer do BCE, a Comissão alterou o texto da proposta para o Art. 208, que neste momento assume o seguinte texto: *“(...) as Instituições podem proceder à monitorização do valor das propriedades e à identificação dos imóveis que necessitam de reavaliação, usando métodos estatísticos avançados ou outros métodos matemáticos (...)”*, desaparecendo a possibilidade destes métodos poderem ser utilizados em primeiras avaliações.

É conhecido que o Governo holandês, que já adota há vários anos os AVM em primeiras avaliações, está contra este novo texto da Comissão, mas não é credível que esta oposição seja suficiente para existirem novas alterações ao Artº. 208, que reintroduzam a versão de Outubro de 2021.

No entanto e apesar desta ser uma vitória dos peritos avaliadores, onde o TEGOVA teve um papel importante, fica claro que os peritos avaliadores e os AVM terão de coexistir, mas tendo os AVM apenas um papel de instrumento de apoio ao trabalho desenvolvido pelos peritos avaliadores.

A Direção da ASAVAL

**Nota:** A tradução do texto original em Inglês do Art. 208, é uma tradução livre e, portanto, não oficial