

**Tradução para Português do artigo do Presidente do TEGoVA, Krzysztof Grzesik REV, publicado no Jornal do TEGoVA “European Valuer” nº 15 de Maio de 2019<sup>1</sup>**

### **O TEGoVA alarga o conceito de Valor de *Highest and Best Use* para integrar o conceito de *Hope Value***

O *European Valuation Standards Board* (EVSb) do TEGoVA, no âmbito da atualização das Normas Europeias de Avaliação (EVS), que está em curso e que serão publicadas no próximo ano, deu o passo revolucionário de clarificar o conceito muito familiar, mas também ainda muitas vezes incompreendido de *Hope Value*, incorporando o seu significado num conceito mais amplo de *Highest and Best Use* (HABU).

O *Hope Value* é frequentemente confundido com sendo um valor no futuro, o que não é verdade. O *Hope Value* é sempre parte do Valor de Mercado do imóvel, à data da avaliação, sendo um elemento desse valor e estando posicionado algures entre o valor de um imóvel em *Highest and Best Use*, como normalmente definido, à data de avaliação, e o valor assumindo um uso ainda mais valioso que o *Highest and Best Use*, que à data de avaliação não era legalmente admissível ou razoavelmente provável. O Valor correspondente ao *Hope Value* é uma questão da abordagem à avaliação, dependendo em grande parte da probabilidade de um determinado uso ou desenvolvimento que não é possível atualmente, poder tornar-se realidade no futuro.

Para entender bem isto, é preciso perceber o conceito de “*Highest and Best Use*.”

#### ***Highest and Best Use***

Os EVS 2009 do TEGoVA afirmavam que o Valor de Mercado é “... *em princípio baseado no Highest and Best Use do imóvel*”, definido como “*o uso mais provável do imóvel que é fisicamente possível, apropriadamente justificado, legalmente admissível, financeiramente viável e que resulta no valor mais elevado do imóvel*”. A última definição do conceito foi retirada do IVS 2007 (8ª edição) publicado pelo IVSC.

No entanto, as palavras “*legalmente admissível*” deram origem a problemas de interpretação. Em particular, os peritos avaliadores de países com planos diretores locais e instrumentos de ordenamento territorial ficaram com dúvidas quanto a situações onde apesar de, à data da avaliação, não ser legalmente possível um determinado uso por falta de definição de ordenamento, era provável que esse uso se tornasse legalmente possível em algum momento no futuro. Por exemplo, o caso de um local adequado para desenvolvimento de serviços, mas com classificação atual para área residencial ou de um local com classificação como espaço agrícola, mas sendo local adequado para construção de armazéns ou área comercial.

---

<sup>1</sup> Dada a importância que este tema representa e considerando que as alterações referidas neste texto constarão da nova versão dos EVS, considerámos importante apresentar uma tradução livre do texto do Presidente do TEGoVA. Na página web da ASAVAL, no separador “Centro de Estudos”, existe uma apresentação do Presidente do TEGoVA que nos foi disponibilizada por este, a propósito deste tema.

Em resposta, o TEGoVA na sua 7ª Edição (2012) e 8ª Edição (2016) dos EVS abordaram o conceito de *Highest and Best Use* com uma interpretação menos restritiva da definição de Valor de Mercado, que refletia o chamado *Hope Value*.

Com efeito, os EVS 2016 consideram que o Valor de Mercado de um imóvel reflete todo o seu potencial, desde que este seja reconhecido pelo mercado local. Como indicado no parágrafo 5.3.4, “... *pode refletir, algum Valor Especulativo (Hope Value) que o mercado possa colocar na esperança de que seja concretizado e, como tal, deve ser distinto de uma estimativa de valor de mercado circunscrita pelo pressuposto do “Highest and Best Use”.*”

O parágrafo 5.3.5 dos EVS 2016 continua referindo que: “*O Hope Value é usado para descrever um aumento de valor que o mercado pode estar disposto a pagar, na esperança de que venha a ser possível ter mais valor, do que nas circunstâncias atuais. É um elemento inerente ao valor de mercado do imóvel em apreciação... Reflete a probabilidade que o mercado estima de ocorrer uma utilização mais valorizada ou que uma oportunidade de desenvolvimento seja aprovada, considerando os custos prováveis a suportar para concretizar essa oportunidade, o tempo necessário para a obter e quaisquer outros fatores associados para que a oportunidade se concretize. Nestes termos, deve ter-se em consideração a possibilidade de que a utilização desejada não se venha a realizar. Note-se que o aumento resultante desta esperança/especulação não existe como valor separado do valor do imóvel, mas ajuda a explicar o valor de mercado atribuído ao imóvel, que deverá ser avaliado a partir das evidências existentes, como qualquer outro aspeto da avaliação. O Hope Value não é um valor especial, já que representa as expectativas razoáveis do mercado, relativas às oportunidades oferecidas pelo imóvel.*”

Desta forma, nos últimos anos, os EVS e IVS têm estado em desacordo na sua interpretação do Valor de Mercado, até à publicação do IVS 2017, no qual o conceito de *Highest and Best Use* foi alargado da seguinte forma:

*“Para refletir a exigência de ser legalmente possível, quaisquer restrições legais ao uso do ativo, como por exemplo, a sua classificação nos planos de ordenamento, precisam de ser consideradas, bem como a probabilidade de que essas restrições mudem”.*

Com a adição desta definição, o IVS passa a reconhecer que o Valor de Mercado pode incluir em parte o que o TEGoVA designa como *Hope Value*. A interpretação IVS, no entanto, fica aquém pois é omissa permitindo que se considerem usos com probabilidade de se tornarem possíveis, onde existam restrições nas infraestruturas existentes ou outras limitações físicas suscetíveis de mudarem no futuro.

Considerando o trabalho em curso de atualização das Normas Europeias de Avaliação, o *European Valuation Standards Board* aproveitou a oportunidade para simplificar, racionalizar e acordar a sua própria redação dos conceitos de *Highest and Best Use* e de *Hope Value* da seguinte forma:

5.3.4. O conceito de "*Highest and Best Use (HABU)*" é parte integrante do Valor de Mercado e é caracterizado como o uso de um imóvel que é fisicamente possível, razoavelmente provável, que legalmente seja possível ou venha a sê-lo e que resulte no valor mais elevado do imóvel, à data da avaliação.

- "**fisicamente possível**": pode haver um uso razoavelmente provável e legal que ofereça o maior valor para o imóvel, mas não exequível se, por exemplo, a baixa qualidade do solo determinar que as fundações não possam suportar a dimensão da construção prevista.
- "**razoavelmente provável**": não considerando usos especializados que podem ocorrer para um único interessado. Permite ainda a possibilidade de diferentes usos daqueles previstos, como por exemplo, locais onde as restrições das infraestruturas existentes atualmente possam ser alteradas no futuro. (por exemplo, pela construção de uma nova estrada ou um esquema de prevenção de inundações)
- "**que legalmente seja possível ou venha a sê-lo**": os compradores potenciais percebem que é provável que uma autoridade de planeamento/ordenamento permita uma mudança de uso ou que permita previsivelmente uma proposta de desenvolvimento futuro ou que seja provável que a legislação possa mudar para permitir um uso ou desenvolvimento que atualmente é ilegal. Outro exemplo, é o caso de ser provável um uso ser descriminalizado ou quando é considerado provável um regime de licenciamento tornar-se mais ou menos rigoroso.
- "**o valor mais elevado**": refletirá uma apreciação da probabilidade que o mercado atribui ao uso ou desenvolvimento que determina um valor mais elevado, aos custos prováveis associados a esse uso ou desenvolvimento e, se for relevante, ao retorno que é possível obter com o investimento, ao tempo necessário e a quaisquer outros fatores necessários à sua obtenção.

Uma avaliação tendo em conta um uso "provável" ou "razoavelmente provável" somente reflete um elemento da mais valia expeável quando tal uso é totalmente permitido ou quando outras eventuais restrições forem levantadas, se aplicável.

5.3.5 Na maioria dos casos, os peritos avaliadores irão rapidamente verificar que o *HABU* coincide com o uso atual. Por vezes os peritos avaliadores poderão identificar um uso mais valorizado que o atual, mas concluir que os custos de alteração de uso são demasiado elevados e, portanto, o *HABU* nessas circunstâncias terá um valor igual ao uso existente à data da avaliação.

A definição e interpretação do *Highest and Best Use*, será sujeita a votação em Assembleia Geral do TEGoVA e será posteriormente incorporado nos EVS 2020, cujo lançamento se realizará em Bruxelas, em Maio de 2020.

Krzysztof Grzesik REV  
Chairman of TEGoVA