

Aspectos de revisão urgente na regulação da actividade

São muitos os assuntos prementes que continuam activos na agenda dos peritos-avaliadores. A actualização de honorários referentes às avaliações realizadas para o sector financeiro e a sua compatibilização com o nível de exigência técnica e responsabilidade que é solicitada ao perito avaliador; a dignificação da profissão de perito-avaliador; a evolução na legislação que regula a actividade; a necessidade de aumentar a qualificação dos peritos-avaliadores são apenas alguns dos temas que não podem ser esquecidos por uma associação que representa o sector. No entanto, gostaria de relevar dois aspectos da actividade que são centrais e cuja falta de regulação só prejudica o exercício da mesma – a definição de qual a base de valor a considerar nas avaliações realizadas no sector financeiro, em especial para efeito de crédito hipotecário e a questão da portabilidade dos relatórios de avaliação.

Nesta newsletter e a pretexto da necessidade de se discutir este tema, traduzimos o texto que o Presidente do TEGoVA apresentou no *European Valuer* de Maio passado. Este texto suscita-nos uma questão cuja resposta merece uma reflexão que nos parece ser urgente – qual a base de valor a utilizar em avaliações para efeito de crédito hipotecário em Portugal?

Se analisarmos o texto do Presidente do TEGoVA concluímos que a próxima revisão dos EVS, na sua versão de 2020, trará uma maior abrangência ao conceito de Valor de Mercado, que já integrava o valor em *Highest and Best Use*, incorporando agora este também o conceito de *Hope Value*, verificando-se como referido no texto traduzido uma certa convergência neste ponto também do lado dos IVS.

Fará sentido para efeito de crédito hipotecário aplicar uma definição que incorpora o *hope value*?

Se analisarmos a legislação nacional que regula a actividade dos peritos avaliadores que realizam avaliações para o sector financeiro, onde se incluem as avaliações para efeito de garantia hipotecária, conclui-se que a Lei 153/2015 de 14 de Setembro, o pilar da regulação da actividade em Portugal, é omissa em relação à definição de valor, uma vez que nunca refere que valor deverá ser determinado, nem sequer obriga a essa definição na estrutura de relatório descrita no anexo à lei.

Em Dezembro de 2013 a tríade Banco de Portugal, CMVM e Instituto de Seguros de Portugal (actual Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões) tornou publico o documento “A AVALIAÇÃO E VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS – UMA ABORDAGEM INTEGRADA PARA O SISTEMA FINANCEIRO PORTUGUÊS” que foi alvo de discussão publica, sendo o precursor da Lei 153/2015 de 14 de Setembro, onde está descrita no ponto 5 uma reflexão sobre quais os valores a considerar, descrevendo o “Justo Valor” das IFRS, o Valor de Mercado e o Valor para crédito hipotecário (*Mortgage Lending Value*).

Nas conclusões deste ponto 5 era apresentada a proposta de ser adoptado o *Mortgage Lending Value* para as avaliações realizadas para efeito de crédito hipotecário e o

conceito de Justo Valor das IFRS ou de Valor de Mercado para as restantes avaliações realizadas para o sector financeiro, em função da sua aplicabilidade em cada situação.

Não obstante esta reflexão importante que emanava do documento, o legislador não trouxe novidades sobre a definição de qual a base de valor a utilizar nestas avaliações.

O aviso 5/2006 do Banco de Portugal e ainda em vigor refere que para crédito hipotecário deve ser determinado o valor do bem hipotecado, entendendo-se como “o valor comercial do imóvel, determinado com base em critérios de prudência e considerando os aspectos sustentáveis de longo prazo do imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas do imóvel”, referindo ainda que o valor assim obtido “não pode ser superior ao valor de mercado do imóvel”. Da definição de valor do bem hipotecado, depreende-se que corresponda ao *Mortgage Lending Value* descrito na Directiva Europeia de Crédito. De referir ainda que no ponto 9 alínea c) do aviso do BP é referido que são aceites as avaliações em que “Os imóveis tenham sido avaliados na perspectiva do valor de mercado ou na perspectiva do valor do bem hipotecado”, ficando pouco claro se poderão ser usadas as duas bases de valor, de acordo com o critério do perito avaliador.

Na prática cada banco está a estabelecer qual o critério de valor a considerar, sendo que se encontra de tudo: Valor de Mercado, Presumível Valor de Transacção, Valor para efeito de Crédito Hipotecário, entre outros.

Parece fazer sentido adoptar aquilo que já constava do documento de 2013 que foi alvo de discussão pública e que referia que nas avaliações para efeito de crédito hipotecário deveria ser usado o Valor para crédito hipotecário (*Mortgage lending value*) e nas restantes avaliações realizadas para o sector financeiro, o Justo Valor ou o Valor de Mercado, assumindo-se que o Justo Valor, que emana das IFRS, seria usado para efeito contabilístico e o Valor de Mercado para as restantes situações.

O problema é que o *Mortgage Lending Value* não pode ser aplicado em Portugal da mesma forma que é aplicado em outros Países. Por exemplo na Alemanha, é aplicado considerando as series históricas de transações, incorporando o efeito dos ciclos imobiliários, o que não é possível no nosso País dada a ausência de dados históricos de transações. Na falta destes dados o que poderá ser o *Mortgage Lending Value*? Apenas um desconto sobre o Valor de Mercado?

De acordo com os EVS, o Valor para crédito hipotecário corresponde à definição da Directiva 2006/48/CE, ou seja, a mesma definição que consta do Aviso 5/2006 do BP.

Essa Directiva 2006/48/CE refere ainda que “os elementos especulativos não devem ser tomados em conta na estimativa do valor para créditos hipotecários e o valor para crédito hipotecário será documentado de forma transparente e clara”. Ou seja, exclui uma base de valor que incorpore o *Hope Value*.

Não obstante parecer ser clara a via a seguir na definição das bases de valor a usar em cada situação, também parece ser claro que urge definir por parte do

legislador/regulador qual a base de valor a adoptar, por forma a que se caminhe para a tão desejada normalização.

Outro assunto na ordem do dia é a portabilidade dos relatórios de avaliação. No final de 2017 quando o PS apresentou um projecto lei na Assembleia da República para regular a portabilidade dos relatórios de avaliação no sector financeiro, muito foi discutido sobre a exequibilidade desta medida, sendo que as questões levantadas continuam sem resposta. No entanto e não obstante o projecto lei de regulação da portabilidade ainda se encontrar na Assembleia da República para discussão e aprovação na especialidade, a realidade é que algumas instituições do sector financeiro já estão a aceitar essa portabilidade.

É importante lembrar a este propósito o que diz a Lei 153/2015 de 14 de Setembro a propósito deste tema no seu artigo 22, ponto 1, alínea b) - cabe *“Ao Banco de Portugal, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria da portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário”*, situação que ainda não ocorreu.

Num cenário onde nem sequer foi possível ainda estabilizar qual a base de valor a utilizar numa avaliação imobiliária para efeito de crédito hipotecário, com os diferentes bancos a definirem regras diferentes, uma vez que continua a não ser aplicado em Portugal um referencial de normas internacionais que esclareça de uma vez por todas quais as regras que devem de ser aplicadas em todas as avaliações, como poderá existir portabilidade de relatórios de avaliação? Já agora de acordo com a Lei 153/2015 de 14 de Setembro é obrigatório existir um contrato entre a instituição de crédito (IC) e o perito avaliador. Como se faz portabilidade de relatórios para uma IC com a qual o perito avaliador não tem contrato?

São temas fundamentais para a nossa actividade e para a clarificação das regras a aplicar em Portugal e sobre os quais a ASAVAL está a reflectir e a intervir junto das entidades reguladoras.

Nota de Edição: este artigo é da exclusiva responsabilidade do Autor, não vinculando de forma alguma a ASAVAL às opiniões aqui expressas.