

**Norma Nr.016 / 1999 de 29/12**

**REVOGA AS NORMAS N.º 10/96-R E N.º 11/97-R**

## **AVALIAÇÃO DOS TERRENOS E EDIFÍCIOS DAS EMPRESAS DE SEGUROS E DOS FUNDOS DE PENSÕES**

Considerando que, de acordo com a regulamentação em vigor aplicável às empresas de seguros e aos fundos de pensões, é obrigatória a avaliação dos respectivos terrenos e edifícios, por perito independente, nos termos regulamentares estabelecidos pelo Instituto de Seguros de Portugal;

Considerando que deve existir liberdade de escolha do perito avaliador pelas empresas de seguros e pelas sociedades gestoras de fundos de pensões;

Considerando que deste modo se torna necessário definir as condições a preencher pelos peritos avaliadores, regras de incompatibilidade, critérios e metodologias de avaliação, bem como normas relativas à elaboração dos relatórios de avaliação;

O Instituto de Seguros de Portugal, nos termos do art.º 5º do seu estatuto, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 251/97, de 26 de Setembro, emite a seguinte:

### **NORMA REGULAMENTAR**

#### **1. ÂMBITO**

A presente Norma estabelece as regras orientadoras para a realização das avaliações a que periodicamente os terrenos e edifícios das empresas de seguros e dos fundos de pensões têm de se sujeitar, e define os requisitos exigíveis aos respectivos peritos avaliadores.

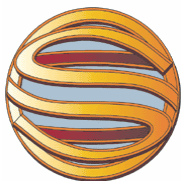
#### **2. PERITOS AVALIADORES**

Podem ser designados como peritos avaliadores dos terrenos e edifícios das empresas de seguros e dos fundos de pensões as pessoas singulares ou as pessoas colectivas que preencham os requisitos estabelecidos na presente Norma.

##### **2.1. Peritos avaliadores pessoas singulares**

Os peritos avaliadores pessoas singulares devem preencher os seguintes requisitos:

a) Possuir licenciatura, pós-graduação ou mestrado, adequados à avaliação de patrimónios imobiliários;



- b) Exercer a actividade profissional de avaliador de terrenos e edifícios há, pelo menos, três anos;
- c) Deter experiência e conhecimento do tipo e categoria do activo a avaliar.

## 2.2. Peritos avaliadores pessoas colectivas

Se for designada uma pessoa colectiva, esta deve demonstrar que as avaliações são efectuadas por pessoas singulares que cumpram os requisitos estabelecidos no n.º 2.1..

2.3. Elementos comprovativos Para efeitos de prova do cumprimento dos requisitos definidos em 2.1., as empresas de seguros e as sociedades gestoras de fundos de pensões devem enviar ao Instituto de Seguros de Portugal os elementos a seguir indicados, conjuntamente com a primeira avaliação efectuada por um perito avaliador nos termos da presente Norma:

- a) Curriculum detalhado, assinado pelo perito avaliador, do qual conste a experiência profissional no domínio da avaliação imobiliária;
- b) Lista com indicação das entidades para as quais o perito em causa tenha realizado avaliações imobiliárias;
- c) Outros documentos julgados convenientes.

## 2.4. Incumprimento dos requisitos

O Instituto de Seguros de Portugal recusará as avaliações de terrenos e edifícios, apresentadas pelas empresas de seguros ou pelas sociedades gestoras de fundos de pensões, que tenham sido efectuadas por peritos avaliadores que não preencham os requisitos estabelecidos na presente Norma.

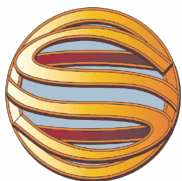
## 3. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação dos terrenos ou edifícios deve ser efectuada tendo em vista a obtenção do respectivo valor de mercado, isto é, o acto de avaliação visará a determinação do preço pelo qual o terreno ou edifício poderia ser vendido, à data da avaliação, por contrato privado entre um vendedor e um comprador interessados e independentes, subentendendo-se que o bem é objecto de uma oferta pública no mercado, que as condições deste permitem uma venda regular e que se dispõe de um prazo normal para negociar a venda, tendo em conta a natureza do bem.

## 4. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

4.1. Os peritos avaliadores devem utilizar preferencialmente os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método comparativo: consiste na avaliação do terreno ou edifício por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição em relação a terrenos ou edifícios que possuam idênticas características físicas e funcionais, e cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.



A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação;

b) Método de actualização das rendas futuras: consiste no apuramento do valor do terreno ou edifício através do somatório dos "cash-flows" efectiva ou previsivelmente libertados e do seu valor residual no fim do período de investimento previsto ou da sua vida útil, actualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante;

c) Método de substituição: consiste na determinação do valor do edifício através da soma do valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários à construção de um edifício de iguais características físicas e funcionais.

Na determinação do valor final do edifício deve ser considerada a taxa de depreciação em função da sua antiguidade, estado de conservação e estimativa de vida útil, bem como as margens de lucro requeridas;

d) Método dos múltiplos do rendimento: consiste no apuramento do valor do terreno ou edifício mediante o quociente entre a renda anual efectiva ou previsivelmente libertada, líquida de encargos de conservação e manutenção, e uma taxa de remuneração adequada às suas características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário no momento da avaliação.

4.2. Os peritos avaliadores, na escolha do ou dos métodos a utilizar, devem ter em conta as características específicas do terreno ou do edifício em avaliação bem como a sua tipologia.

4.3. No processo de avaliação, os peritos avaliadores devem ter em conta todos os elementos que, em face do método escolhido, possam considerar-se como relevantes, nomeadamente o estado de conservação do terreno ou do edifício e a respectiva situação.

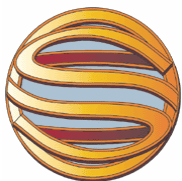
4.4. Quando, no entender do perito avaliador, existam circunstâncias especiais que não possibilitem a determinação adequada do valor de mercado do terreno ou edifício de acordo com os métodos mencionados no nº 4.1., o perito deve fundamentar, no relatório de avaliação, os motivos que o levaram a excluir esses métodos, bem como a sua opção por outro método de avaliação que considere mais apropriado.

#### 4.5. Parâmetros de avaliação

4.5.1. O perito avaliador tem que estar a par da evolução dos diversos parâmetros necessários para determinação do possível valor de transacção, como sejam, nomeadamente, as taxas utilizadas, os valores unitários de venda, os custos de construção e os valores unitários do terreno.

4.5.2. O perito avaliador deve em cada caso utilizar valores ajustados e actualizados para os parâmetros, observando e usando para o efeito indicadores económico-financeiros e fontes de informação tanto quanto possível de carácter oficial.

4.5.3. As taxas utilizadas pelo perito avaliador nos métodos referidos nas alíneas b) e d) do nº 4.1. deverão assegurar, com o maior rigor possível, a determinação do valor do terreno ou edifício, a



partir do rendimento conhecido, tendo em conta os valores praticados no mercado de arrendamento e outros factores de influência.

4.5.4. Quando a renda efectiva se mostrar elevada relativamente aos preços praticados na zona em que o terreno ou edifício se situa, o perito avaliador deverá considerar a correcção do seu valor para o respectivo valor de mercado, salvo em situações excepcionais devidamente justificadas.

4.5.5. Na aplicação do método comparativo, o valor unitário de venda, referido em geral à unidade de área bruta ou área útil, deverá permitir comparações fidedignas e extrapolações válidas.

4.5.6. Na aplicação do método de substituição, o valor do custo de construção deve reflectir a situação existente no mercado da construção civil e obras públicas, nomeadamente quanto às condições de contratação de obras, tendo em conta a concorrência existente.

4.5.7. O valor unitário do terreno deverá ser estabelecido tendo em conta diversos factores característicos do mesmo, tais como, localização, configuração, frentes disponíveis, dimensões, exposição, enquadramento urbanístico e, principalmente, as potencialidades actuais ou futuras de construção.

## 5.RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Os relatórios de avaliação devem ser redigidos de forma clara, sucinta e rigorosa, por forma a permitir um completo entendimento do seu conteúdo, lógica, análise e conclusões, mas com o desenvolvimento adequado à plena demonstração do valor de avaliação obtido.

Para estes efeitos o relatório de avaliação deve conter, entre outros, os seguintes elementos:

- a) Identificação da empresa de seguros ou do fundo de pensões detentores do terreno ou edifício;
- b) Identificação do perito interveniente na avaliação ou, no caso de designação de uma pessoa colectiva, identificação da(s) pessoa(s) singular(es) que interveio(ieram) na mesma;
- c) Identificação do terreno ou edifício objecto da avaliação;
- d) Data a que se reporta a avaliação e data da anterior avaliação efectuada ao terreno ou edifício, se for caso disso;
- e) Descrição do terreno ou edifício, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;
- f) Identificação clara da amplitude da inspecção efectuada ao terreno ou edifício avaliado;
- g) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- h) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respectivos arrendatários, se o terreno ou edifício se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa libertar;



- i) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do terreno ou edifício;
- j) Justificação da utilização de taxas de actualização, remuneração, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo perito avaliador;
- k) Indicação de eventuais transacções e/ou propostas efectivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a terrenos ou edifícios de idênticas características;
- l) Identificação do valor de avaliação para cada uma das fracções autónomas do terreno ou edifício;
- m) Identificação de eventuais reservas ao valor proposto para o terreno ou edifício, em função dos elementos disponíveis;
- n) Declaração do avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências da presente Norma.

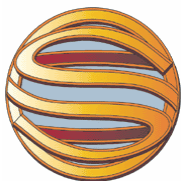
## 6. INCOMPATIBILIDADES

6.1. Não podem ser designados como peritos avaliadores de terrenos e edifícios de empresas de seguros ou de fundos de pensões:

- a) As pessoas singulares que pertençam aos órgãos sociais da empresa de seguros ou da sociedade gestora de fundos de pensões ou dos associados do fundo de pensões em causa, ou ainda de empresas que com estas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
- b) As pessoas singulares que tenham uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma das entidades referidas na alínea anterior;
- c) As pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social das empresas referidas na alínea a);
- d) As pessoas colectivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com as empresas referidas na alínea a);
- e) As pessoas colectivas cujo capital social seja pertencente, directa ou indirectamente, em percentagem igual ou superior a 20%, a pessoa singular que se encontre numa das situações referidas nas alíneas a), b) e c).

6.2. Em anexo ao relatório de avaliação deve ser enviada uma declaração do perito avaliador, confirmando que:

- a) Não se encontra em qualquer uma das situações anteriormente enumeradas;
- b) Se encontra em condições de poder actuar com absoluta independência no desempenho dos trabalhos que lhe foram cometidos.



6.3. As empresas de seguros e as sociedades gestoras de fundos de pensões devem comunicar ao Instituto de Seguros de Portugal quaisquer factos de que tenham conhecimento que possam pôr em causa a independência dos peritos avaliadores.

## 7. CRITÉRIOS GERAIS DE SELECÇÃO DE PERITOS

7.1. No caso de terrenos ou edifícios que se admita terem um valor superior a um milhão e meio de contos (sete milhões e meio de euros), devem ser efectuadas duas avaliações, por peritos distintos, sendo prevalecente a de menor valor.

7.2. Sem prejuízo do regular funcionamento das regras de mercado e tendo em consideração critérios de qualidade do trabalho apresentado, as empresas de seguros e as sociedades gestoras de fundos de pensões devem efectuar a selecção dos peritos avaliadores de modo a que não exista uma concentração excessiva de avaliações efectuadas pelo mesmo perito procurando, sempre que o peso relativo do património imobiliário o aconselhe, assegurar uma adequada diversificação.

7.3. Verificando-se situações graves na actuação de determinado perito, o Instituto de Seguros de Portugal poderá recusar avaliações por ele efectuadas.

## 8. INFORMAÇÃO E APRECIACÃO DAS AVALIAÇÕES

8.1. Sempre que seja efectuada uma avaliação a um terreno ou edifício, a empresa de seguros ou a sociedade gestora de fundos de pensões deve enviar ao Instituto de Seguros de Portugal, no prazo máximo de 15 dias, o respectivo relatório de avaliação.

8.2. O Instituto de Seguros de Portugal pode, sempre que considere necessário, questionar os peritos avaliadores relativamente a qualquer matéria relacionada com a sua actividade de avaliação de terrenos ou edifícios das empresas de seguros e dos fundos de pensões.

8.3. O Instituto de Seguros de Portugal pode exigir que uma empresa de seguros ou uma sociedade gestora de fundos de pensões designe outro perito avaliador para efectuar uma nova avaliação de um terreno ou edifício, quando o valor atribuído pela avaliação remetida não lhe merecer concordância.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. A presente Norma aplica-se a todas as avaliações para as quais o Instituto de Seguros de Portugal ainda não tenha procedido à nomeação de perito avaliador, nos termos da Norma n.º 11/97-R, de 17 de Julho.

9.2. São revogadas as Normas n.ºs 10/96-R, de 11 de Abril, e 11/97-R, de 17 de Julho.

9.3. A presente Norma entra em vigor em 29 de Dezembro de 1999.

O CONSELHO DIRECTIVO