

Avisos do Banco de Portugal

Aviso nº 5/2006

Na sequência da publicação do Decreto-Lei nº 59/2006, de 20 de Março, que instituiu um novo regime jurídico aplicável às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público, revogando o Decreto-Lei nº 125/90, de 16 de Abril;

Considerando que o referido diploma atribui ao Banco de Portugal poderes para regulamentar, por aviso, os termos da avaliação dos bens imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos às obrigações hipotecárias;

Considerando que é desejável assegurar uma harmonização das normas definidas no presente aviso sobre a avaliação de garantias constituídas por bens imóveis, com o regime aplicável para outros fins prudenciais;

Considerando, ainda, o enquadramento da avaliação de garantias constituídas por bens imóveis no âmbito da Directiva nº 2006/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, relativa ao acesso à actividade das instituições de crédito e ao seu exercício;

O Banco de Portugal, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 22.º do Decreto-Lei nº 59/2006, de 20 de Março, estabelece o seguinte:

1.º Ficam sujeitas à disciplina deste aviso as instituições de crédito emittentes de obrigações hipotecárias, adiante designadas por instituições, quanto à avaliação e verificação do valor dos imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos a essas obrigações.

2.º - 1 - Por valor do bem hipotecado entende-se 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.

2 - O valor do bem hipotecado considerado pela instituição não pode ser superior ao valor de mercado do imóvel, entendendo-se por valor de mercado do imóvel o preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transacção, à data de avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda.

3.º - 1 - O imóvel deve ser avaliado por perito avaliador previamente à afectação do respectivo crédito hipotecário à garantia das obrigações hipotecárias.

2 - A avaliação do imóvel deve ser revista por perito avaliador sempre que as informações disponíveis indiquem que possa ter ocorrido uma diminuição substancial do valor do imóvel ou que o valor do imóvel possa ter diminuído materialmente em relação aos preços gerais do mercado.

3 - Relativamente a créditos hipotecários que excedam 5% dos fundos próprios da instituição ou € 500 000, no caso de hipoteca sobre imóveis destinados à habitação, ou € 1 000 000, no caso de hipoteca sobre imóveis para fins comerciais, a avaliação do imóvel deve ser revista por perito avaliador pelo menos de três em três anos.

4.º - 1 - O perito avaliador a que se refere o número anterior deve ser independente e possuir as qualificações, competência e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções.

2 - Não se considera independente o perito avaliador que se encontre numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.

3 - Podem ser seleccionados peritos avaliadores que integrem uma unidade de estrutura da própria instituição, desde que sejam independentes do processo de análise e decisão do crédito.

4 - A selecção, pela instituição, dos peritos avaliadores deve ser realizada de forma a assegurar uma adequada diversificação e rotação, devendo a instituição possuir, em permanência, uma lista actualizada dos peritos avaliadores seleccionados, com a identificação dos critérios que presidiram à respectiva selecção e dos imóveis avaliados por cada perito avaliador.

5 - A lista a que se refere o número anterior deve ser remetida ao Banco de Portugal até ao final do mês de Janeiro, com referência a 31 de Dezembro de cada ano, e, se aplicável, com a indicação das alterações face ao reporte anterior.

6 - Se existirem fundadas dúvidas sobre a actuação de determinado perito avaliador, o Banco de Portugal pode recusar avaliações por ele efectuadas, exigindo que a instituição designe outro perito avaliador.

5.º - 1 - Na avaliação do imóvel, o perito avaliador deve ter em consideração as regras definidas no nº 2.º e utilizar, preferencialmente, os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método do custo;
- b) Método do rendimento;

c) Método comparativo.

2 - Na escolha do método, ou métodos, o perito avaliador deve ter em conta as características específicas do imóvel em avaliação e do mercado local.

6.º - 1 - A avaliação do imóvel por perito avaliador deve ser objecto de relatório escrito, o qual deve incluir, de forma clara e rigorosa, todos os elementos que permitam compreender a análise e conclusões do perito avaliador.

2 - O relatório elaborado pelo perito avaliador deve conter, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação do imóvel, com a descrição pormenorizada das suas características;
- b) Descrição e fundamentação do método ou métodos de avaliação seleccionados, dos parâmetros utilizados e ou dos pressupostos adoptados, com identificação do modo como foram considerados os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;
- c) Descrição de eventuais reservas à análise efectuada;
- d) Identificação dos valores de avaliação do imóvel, quer na perspectiva do valor do bem hipotecado quer na perspectiva do valor de mercado do imóvel, conforme definido no nº 2.º;
- e) Declaração do perito avaliador de que efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente aviso;
- f) Data a que se reporta a avaliação e a identificação e assinatura do perito avaliador.

3 - O Banco de Portugal pode exigir que a instituição designe outro perito avaliador para efectuar uma nova avaliação do imóvel, nomeadamente quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.

7.º - 1 - O valor do bem hipotecado deve ser verificado pela instituição de forma frequente, pelo menos uma vez de três em três anos para os imóveis destinados à habitação e pelo menos uma vez por ano para os imóveis para fins comerciais.

2 - Devem ser efectuadas verificações mais frequentes no caso de as condições de mercado estarem sujeitas a alterações significativas.

3 - Para efeitos da verificação do valor do bem hipotecado ou da identificação dos imóveis cuja avaliação carece de revisão por perito avaliador, a instituição pode recorrer a índices ou métodos estatísticos reconhecidos e que considere adequados.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, a instituição deve remeter ao Banco de Portugal um relatório com a descrição detalhada dos índices ou métodos estatísticos que se propõe utilizar e dos fundamentos para a sua utilização, acompanhado de parecer sobre a adequação dos mesmos elaborado por um perito avaliador independente externo de reconhecida idoneidade.

5 - A verificação do valor do bem hipotecado deve ser documentada pela instituição, de uma forma clara e rigorosa, nomeadamente com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão.

8.º As instituições devem disponibilizar ao auditor independente a que se refere o artigo 34.º do Decreto-Lei nº 59/2006 todos os elementos que se revelem necessários ou convenientes para a verificação do cumprimento das normas previstas neste aviso.

9.º Para efeitos do disposto no presente aviso, são aceites as avaliações realizadas por perito avaliador em data anterior à da entrada em vigor do aviso, desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) Tenham sido realizadas por perito avaliador independente do processo de análise e decisão do crédito;
- b) Tenham sido objecto de relatório escrito que inclua, de forma clara e rigorosa, os elementos que permitam compreender a análise e conclusões do perito avaliador;
- c) Os imóveis tenham sido avaliados na perspectiva do valor de mercado ou na perspectiva do valor do bem hipotecado, conforme definido no nº 2.º;
- d) Não haja indícios de que o valor de avaliação do imóvel, determinado de acordo com o disposto na alínea anterior, se encontre sobreavaliado no momento da afectação do crédito à garantia das obrigações hipotecárias.

10.º O presente aviso entra em vigor na data da sua publicação.

Lisboa, 2 de Outubro de 2006. - O Governador, *Vitor Constâncio*.