

Entrevista

Vítor Osório Costa, diretor geral da Structure Value, considera

“A nossa ambição é assumir um papel de referência e liderança a nível nacional nos serviços de avaliação imobiliária”

A Structure Value (STV) atingiu um crescimento sustentável que quer reforçar e consolidar, destaca em entrevista Vítor Osório Costa. “A nossa perspetiva é manter e reforçar o foco como especialista em avaliação imobiliária, de modo a estarmos alinhados com a missão da empresa”, destaca.

Nos últimos meses, o país viveu sobre o efeito de uma pandemia com consequência, em especial, para os segmentos imobiliário e turístico. Como viveu a STV este período?

A empresa tem mantido a sua atividade essencialmente na prestação de serviços de avaliação. Verificamos, em alguns clientes, um ligeiro decréscimo de pedidos, sobretudo nos meses de abril/maio, o que é natural atendendo à situação vivida. Contudo, atualmente verificamos que está a ocorrer um retomar da atividade para os níveis antes da pandemia, o que são sinais positivos e prova de que o mercado imobiliário está ativo. A empresa continuou com a produção, e a atividade não foi afetada nem suspensa. Logicamente que nos primeiros dias houve uma adaptação, mas os recursos e ferramentas informáticas que dispomos permitiram trabalhar em equipa e com a mesma eficiência, estando cada colaborador recolhido em sua casa, por outro lado consideramos também que foi um bom teste à infraestrutura informática existente, o que confirmou a qualidade desses recursos.

Considera que a recuperação vai ser demorada?

Depende, pois estou certo de que o impacto não se fará sentir de igual modo em todos os segmentos. Há ativos imobiliários que estão mais expostos e a volatilidade dos mercados financeiros e da economia tem efeitos mais imediatos em uns do que em outros. Por exemplo, imóveis em exploração, com rendas associadas, centros comerciais, entre outros. De qualquer modo, o impacto deverá ser sentido mais para a frente (médio prazo), sobretudo se o desemprego continuar a crescer e terminarem as moratórias dos financiamentos e arrendamentos. Por norma, o imobiliário tem capacidade de resiliência e de correção de variações no longo prazo, sendo que os impactos no curto e médio



Vítor Osório aponta para a necessidade de garantir a confiança do mercado e assegurar os mecanismos de controlo interno da qualidade.

prazo nalguns imóveis poderão ser consideráveis e, por conseguinte, a volatilidade dos preços também, pelas taxas de rentabilidade implícitas, efeitos da redução da procura, tempo de absorção e liquidez.

Como profissional com experiência nos altos e baixos do mercado imobiliário, que conselhos deixa aos promotores e empresas?

Há que fazer uma análise cuidada a todos os fatores e dos comportamentos de mercado, pois são alguns os pontos de interrogação. Porém, num cenário mais pessimista, o poder negocial dos compradores é uma força a ter em conta no mercado imobiliário, e terá tanto mais poder quanto maior for a necessidade de liquidez no mercado. A falta de liquidez dará o mote ao surgimento de oportunidade e poderá criar as condições para assumir papel determinante na definição de preço, com os timings a correr a seu favor. Nesta fase, o conselho para a prudência e gestão risco, estes devem ser os drivers para todos os investidores/promotores imobiliários.

Em termos de avaliação imobiliária qual é, neste momento, a situação?

Nesta fase, a determinação de valores de mercado para alguns ativos imobiliários é tida como uma dificuldade, pois os imóveis, contrariamente a outros tipos de ativos, não têm cotação diária ou bolsa de valores que permita a definição de preços ou valorizações diárias, por isso, o grande desafio atualmente para a

avaliação imobiliária e avaliadores é a atribuição de valor de mercado no dado momento para alguns imóveis, sem limitações ou condicionalismos. É, em momentos como estes de incerteza, que uma empresa de avaliação deve fazer toda a diferença, pois a informação disponível e não trabalhada pode dar indicações contrárias e pouco sustentadas do mercado. Assim a análise casuística de cada avaliação deve atender a aspetos como: volatilidade, risco e rentabilidade, são sinónimos de melhor qualidade da avaliação e das conclusões de valor adotadas.

Nos últimos anos de atividade manteve o peso significativo da atividade de avaliação imobiliária?

Atualmente, e desde há vários anos, que a avaliação imobiliária representa grande parte dos serviços prestados e a tendência é para continuar a ter esse peso, pois o “track record” e a equipa está muito focada e possui experiência muito relevante neste setor, somos efetivamente uma empresa “especialista em avaliação imobiliária”, os nossos clientes confirmam isso todos os dias. Há outros serviços que consideramos como conexos e continuamos a ter no nosso portefólio, como: a avaliação de máquinas/equipamentos, empresas e marcas. No entanto, lançamos recentemente o serviço de certificação energética, que acreditamos ser complementar ao da avaliação e que queremos em breve promover e desenvolver, é uma área em que há muita oferta mas a existente é pouco diferen-

ciada e compete somente pelo preço, na CE pretendemos prestar um serviço de valor acrescentado e diferenciado, porque sabemos que a eficiência energética dum imóvel é um fator distintivo, queremos oferecer mais do que simplesmente a atribuição duma classificação, mas apresentar soluções aos clientes.

Como fundador da STV que balanço faz destes 11 anos?

Desde muito cedo percebi que o caminho para o sucesso nesta atividade não se faz de imediato e nem sempre é o caminho mais curto, é necessário garantir a confiança do mercado e assegurar os mecanismos de controlo interno da qualidade, para isso é necessário tempo e persistência para que o mercado pressione e distinga o serviço prestado pela STV. Atingimos um crescimento sustentável que queremos reforçar e consolidar, para tal temos apostado na qualificação e formação continua dos colaboradores, no apoio local dos melhores peritos em cada região, desenvolvimento e customização de ferramentas informáticas para melhor gestão do serviço e otimização dos processos em prazos e qualidade. A nossa perspetiva é manter e reforçar o foco como especialistas em avaliação imobiliária, de modo a estarmos alinhados com a missão da empresa que é o fio condutor e dá visão a toda a equipa da STV. É também nesse registo que temos como ambição assumir um papel de referência e liderança a nível nacional, em serviços de avaliação imobiliária.