



Bem-vindos à EPS- Consultores, Lda

*Revisão 03
09-12-2019*



**Serviços de avaliação
imobiliária prestados
por pessoas que
apreciam o seu
trabalho.**

Quem somos

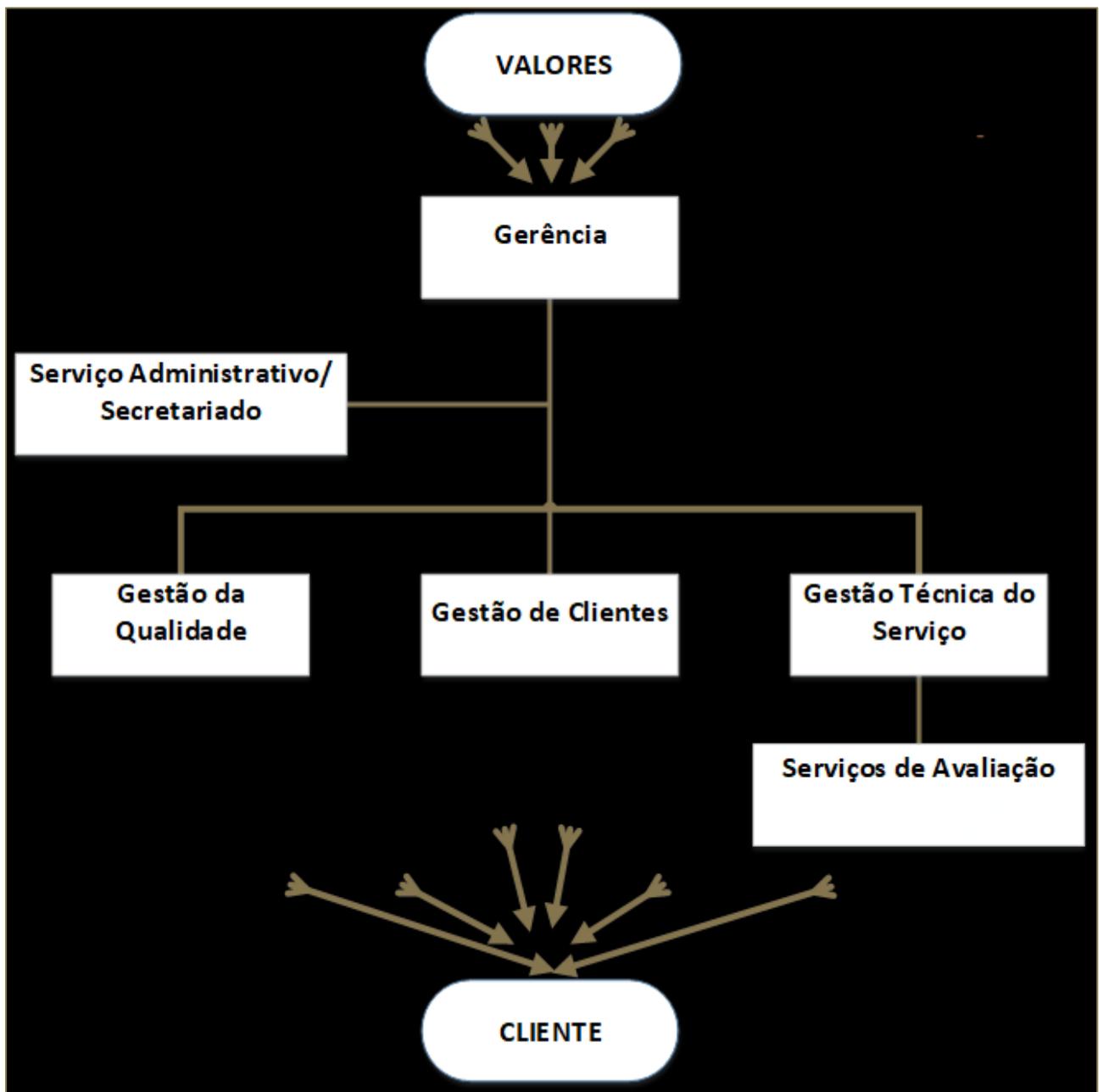
Em novembro de 2013 nasceu a EPS Consultores, Lda.

Foi criada como corolário da experiência profissional em avaliações imobiliárias do seu sócio Eng.º Paulo Silva Santos.

A sua atividade de perito avaliador de imóveis começou em 1987 e foi exercida, inicialmente, a título individual, passando desde novembro de 2013 a ser realizada através da EPS.

Hoje em dia, fruto do crescimento da EPS e, tendo em vista possuir uma estrutura profissional especializada, capaz de responder aos cada vez mais exigentes desafios do mercado, e respondendo ao seu intento estratégico – crescimento sustentável do negócio – tem ao seu serviço permanente quatro peritos avaliadores.

A EPS é uma organização alicerçada em valores e orientada para o cliente, conforme traduzido na sua estrutura organizacional.



A EPS:

- *Está registada na CMVM – nº registo: PAI/2014/0154;*
- *É associada coletiva da Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia (APAE) - sócio n.º 34;*
- *Possui seguro profissional adequado à prestação de serviços associados à avaliação de bens imóveis;*
- *Está solidamente implantada na região centro do país, realizando avaliações imobiliárias em todo o território nacional (Portugal Continental e Ilhas);*
- *Garante imparcialidade, integridade e sigilo relativamente a todas as suas ações;*
- *Todos os peritos avaliadores ao seu serviço possuem:*

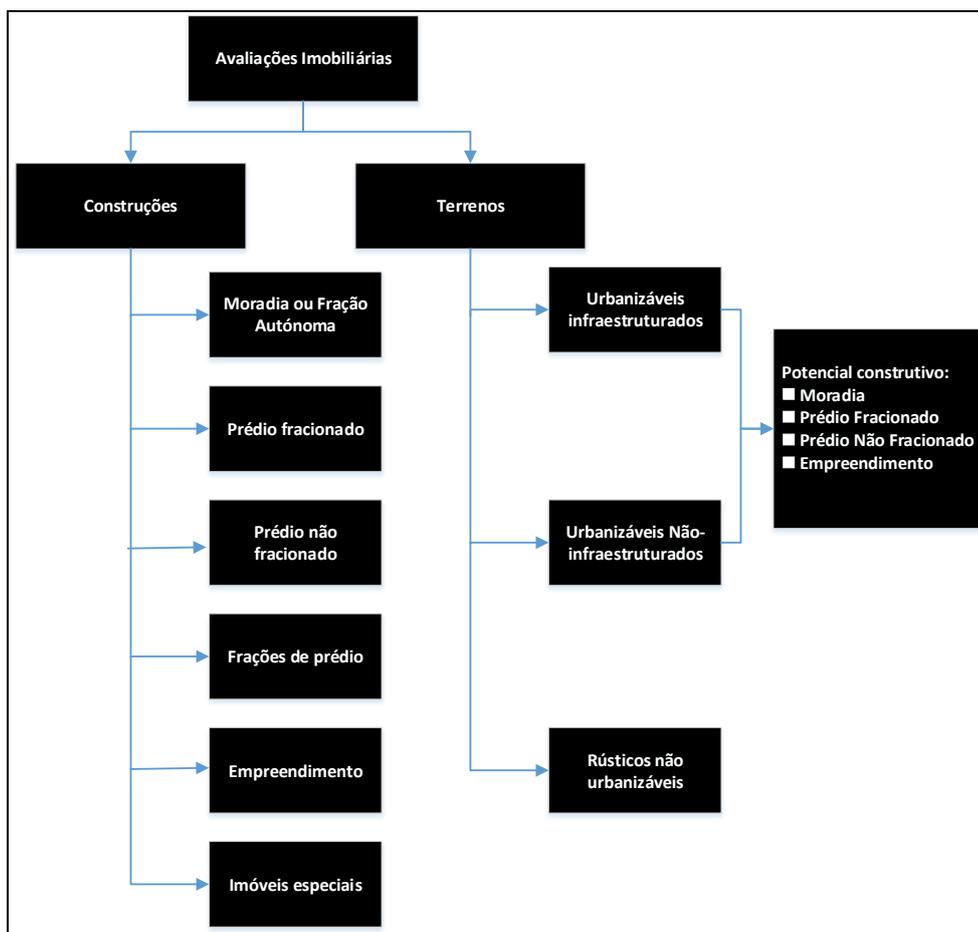
- *Requisitos de certificação exigidos pela CMVM, de acordo com a Lei 153/2015 de 14.09, que regulamenta o acesso ao exercício da atividade de peritos avaliadores de imóveis;*
- *Formação técnica adequada e continuada;*
- *Conhecimento do mercado imobiliário das regiões onde realizam avaliações imobiliárias, nos diferentes segmentos de mercado;*
- *Conhecimento da legislação inerente à atividade e dos Planos Diretores Municipais (PDM) das regiões em que atua ou pretende atuar.*

Os nossos serviços

A EPS realiza avaliações imobiliárias, ambicionando prestar um serviço com independência e competência, alicerçado nos seus valores e respetivos princípios éticos.

Realizamos avaliações imobiliárias para qualquer tipo de entidade (entidades financeiras, seguradoras, organismos públicos, empresas privadas e particulares, etc.), e para qualquer finalidade (crédito com garantia hipotecária, compra/venda, leasings, seguros, etc.).

De acordo com o quadro seguinte avaliamos todo o ripo de imóveis, tais como edifícios (frações/completos) para habitação, comércio, serviços ou indústria, bem como terrenos (rústicos/urbanizáveis). Avaliamos também imóveis especiais, como centros comerciais, hotéis, pedreiras, postos de combustível, lares, clínicas, etc.



Os relatórios a produzir podem ser realizados através de:

- *Portal de gestão imobiliária da contratante;*
- *Templates pré-definidos pela Instituição;*
- *Templates definidos pela EPS.*

Os relatórios incluem de forma clara e rigorosa todos os elementos que permitam compreender a análise e conclusões acerca da propriedade em estudo, sendo sempre instruídos, em função da metodologia utilizada, por:

- *Pesquisa de mercado de transações;*
- *Pesquisa de mercado de arrendamentos;*
- *Quadros demonstrativos da capitalização de rendimentos estimados anuais;*
- *Discount Cash Flow (DCF) com base em rendimentos líquidos operacionais variáveis;*
- *DCF no âmbito da promoção imobiliária, com os respetivos custos e proveitos.*

No caso de vistorias será ainda calculado e inserido no relatório tipo a descrição dos trabalhos e a percentagem de obra realizada.

Todos os relatórios de avaliação (RA) ficam concluídos com a validação do Perito Avaliador Revisor.

A EPS autoriza que todos os relatórios por si produzidos possam ser disponibilizados aos clientes das Instituições Financeiras, conforme carta circular do Banco de Portugal n.º 54/2014/DSC.

A EPS contratualiza o nível de serviço – n.º dias úteis para resposta - com os seus clientes, face às condições para o seu cumprimento.

Quaisquer anomalias, ou qualquer outra situação verificada durante a prestação dos serviços associados à avaliação de bens imóveis para o seu cliente, que possam colocar em causa o cumprimento do nível de serviço contratado, são comunicados à contraente.

Responsabilidades da EPS

Na sua atuação, a EPS promove, no âmbito da realização dos trabalhos inerente à avaliação imobiliária, a observância de procedimentos que corporizem os princípios de atuação dos seus clientes, designadamente:

- *Declinar efetuar uma avaliação em caso de incompatibilidade, nomeadamente nas situações de existência de qualquer interesse específico no imóvel ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o cliente do cliente;*
- *Promover, previamente, o agendamento da visita ao imóvel;*
- *Para o efeito, o contato é realizado a partir de um número de telefone fixo ou móvel, devidamente identificado, por SMS ou correio eletrónico;*
- *Informar, devidamente, que a visita ao imóvel se enquadra no âmbito da prestação de um serviço de avaliação imobiliária para o cliente do seu cliente;*
- *Solicitar autorização para fotografar o interior do imóvel;*
- *Aferir no local a conformidade entre o imóvel visitado e a documentação disponibilizada, nomeadamente quanto a morada, descrição do imóvel, áreas ou uso, e alertar sempre que se verificarem discrepâncias;*

- Na impossibilidade de obtenção de plantas cotadas do imóvel, é da responsabilidade do perito avaliador efetuar medições no local que lhe permitam, com margem de erro limitada, obter a área do imóvel;
- Informar-se de todos os dados importantes para a avaliação do imóvel;
- Nunca expressar opiniões perante terceiros sobre o valor do bem imóvel, quer do ponto de vista qualitativo quer quantitativo;
- Elaborar o relatório de avaliação com independência, integridade e objetividade;
- Garantir confidencialidade relativa à informação disponibilizada e aos dados do relatório de avaliação imobiliária efetuado;
- Anexar ao relatório ou remeter ao seu cliente, quaisquer documentos adicionais que tenham sido considerados na avaliação e não constem no pedido da mesma;
- Anexar ao relatório de avaliação fotografias onde possa ser reconhecido o imóvel, o seu estado de conservação ou a situação atual da obra;
- Manter permanentemente o seu cliente atualizado quanto ao estado do processo de avaliação, informando sempre que ocorra qualquer impedimento ao curso normal.

Prestação do serviço

O procedimento PQ06.01-Realização do Serviço estabelece a metodologia para assegurar que existe um modo sistemático e documentado para garantir que a realização do serviço de avaliação imobiliária ocorre sob condições controladas.

De acordo com o definido no PQ06.01-Realização do Serviço, as principais atividades a desenvolver no âmbito da prestação do serviço de avaliação imobiliária são as seguintes:



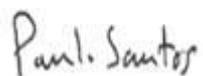
EPS CONSULTORES, LDA

*Av. Marquês de Pombal, Largo do Tribunal
Lote 9, 1º B
2410-152 Leiria*

+351 244 826 997

*geral@epsconsultores.pt
www.epsconsultores.pt*

A Gerência



Paulo Silva Santos