



*Banco de Portugal*  
EUROSISTEMA



CMVM



Instituto de Seguros de Portugal

**A AVALIAÇÃO E VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS**  
**– UMA ABORDAGEM INTEGRADA PARA O SISTEMA**  
**FINANCEIRO PORTUGUÊS –**

**DOCUMENTO DE CONSULTA**

**DEZEMBRO 2013**

## ÍNDICE

<b>1. O OBJETO DA CONSULTA</b> .....	<b>4</b>
<b>2. O PROCESSO DE CONSULTA</b> .....	<b>5</b>
<b>3. SUMÁRIO EXECUTIVO</b> .....	<b>6</b>
<b>4. OS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS</b> .....	<b>8</b>
4.1 AS CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS .....	8
4.2 REGRAS DE CONDUTA E DE CONTROLO .....	13
4.3 A INTERVENÇÃO DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS .....	14
4.3.1 É obrigatória a intervenção de peritos avaliadores? .....	14
4.3.2 Deve ser requerida a intervenção de dois peritos avaliadores? .....	15
4.3.3 Devem existir regras de diversificação e de rotação dos peritos avaliadores de imóveis? .....	16
4.4 O RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO .....	17
4.4.1 Deve ser exigido o cumprimento de normas internacionais de avaliação de imóveis? .....	17
4.4.2 Quais os dados a que o perito avaliador deve aceder? .....	18
4.4.3 Como assegurar uma maior comparabilidade dos relatórios de avaliação? Qual o conteúdo mínimo do relatório de avaliação? .....	18
4.4.4 Como assegurar a portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário? .....	20
<b>5. A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PELAS ENTIDADES DO SISTEMA FINANCEIRO</b> .....	<b>21</b>
5.1 Qual o conceito de “valor” do imóvel? .....	21
5.2 Deve ser atribuído algum grau de discricionariedade às entidades do sistema financeiro na alteração do “valor” do imóvel determinado pelo perito avaliador? .....	23
5.3 Qual a periodicidade mínima de avaliação dos imóveis? .....	24
5.4 Quais os deveres de <i>corporate governance</i> /controlo interno? .....	27
<b>6. OS MEIOS OU INSTRUMENTOS DISPONÍVEIS PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DEFINIDAS</b> .....	<b>31</b>
6.1 Qual o papel das autoridades de supervisão do sistema financeiro e das próprias entidades do sistema financeiro? .....	31
6.2 Quais os poderes de atuação perante os peritos avaliadores? .....	33
6.3 Deve existir transparência/ <i>disclosure</i> quanto aos peritos avaliadores de imóveis que cumpram as condições de elegibilidade? .....	34

7. REGIME TRANSITÓRIO.....	35
8. ANEXO .....	37

## 1. O OBJETO DA CONSULTA

Em Portugal, os últimos anos têm revelado ajustamentos negativos nos preços dos imóveis, quer para fins comerciais, quer para a habitação. Estes ajustamentos, conjugados com a ausência para Portugal de índices credíveis e reconhecidos internacionalmente sobre a evolução dos preços nos “mercados” imobiliários, suscitam preocupações acrescidas do ponto de vista da supervisão quanto à correta avaliação e conseqüente valorização dos imóveis. Efetivamente, o nosso país, ao contrário de outros nos quais o mercado imobiliário apresenta um grau de desenvolvimento superior, não dispõe de um mercado desenvolvido e duradouramente estabelecido no qual seja possível numa base contínua verificar os preços de mercado. Assim sendo e dada a importância e peso destes ativos, torna-se fundamental que o justo valor dos imóveis seja determinado na base de uma avaliação por um perito avaliador independente que detenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência quanto à localização e à categoria do imóvel que esteja a ser avaliado.

Também do ponto de vista da estabilidade financeira, não pode ser ignorado que os bancos são a principal fonte de financiamento do setor imobiliário e da aquisição de imóveis pelas empresas e pelas famílias, sendo que ajustamentos negativos nos preços dos imóveis conduzem a uma deterioração na qualidade dos ativos detidos e podem contribuir para o aumento do incumprimento do crédito hipotecário, com impacto na rentabilidade e solvabilidade dos bancos. Por outro lado, também uma maior restrição nas condições de concessão de crédito pelos bancos pode contribuir para agravar a evolução dos preços no mercado imobiliário, existindo assim canais de interligação, ou de contágio, que funcionam em ambos os sentidos.

Importa ainda considerar outros desideratos, em particular a defesa dos interesses dos participantes dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões. Particularmente, importa que a valorização dos imóveis reflita de forma tão aproximada quanto possível as condições e os preços de mercado, sendo atualizada com uma frequência adequada aos objetivos que se pretendem alcançar.

O objetivo do presente documento, elaborado no âmbito do Conselho Nacional de Supervisores Financeiros (CNSF) e que se submete a consulta, é o de propor uma abordagem integrada destas temáticas para o sistema financeiro português, contribuindo para o aumento da confiança e da credibilidade das avaliações de imóveis e do trabalho desenvolvido pelos peritos avaliadores. O documento aborda ainda os temas da valorização contabilística, incluindo a definição dos critérios e periodicidade de avaliação, os quais devem ser ajustados aos objetivos da supervisão.

Neste documento são analisados diversos aspetos relacionados com as avaliações de imóveis, apresentando as diferenças verificadas entre os diferentes setores do sistema financeiro, tentando concluir sobre as vantagens e desvantagens das práticas em vigor, e propor, de forma fundamentada, o regime futuro.

Em matéria de valorização dos imóveis pelas entidades do sistema financeiro português, cumpre referir que os setores bancário e segurador estão sujeitos a enquadramentos específicos que, em muitas situações, derivam de regras que se encontram definidas ao nível da União Europeia. Este circunstancialismo verifica-se quer ao nível contabilístico (com as IAS/IFRS definidas pelo IASB e adotadas na União Europeia), quer ao nível prudencial (com a CRD – e futura CRR/CRD IV – para o setor bancário, e com a Solvência I – e futura

Solvência II – para o setor segurador). Por outro lado, as preocupações quanto à valorização dos imóveis nem sempre são coincidentes para todos os setores do sistema financeiro português. No setor dos fundos de pensões e dos fundos de investimento imobiliário está em causa a defesa dos respetivos participantes e, nessa medida, a sobrevalorização ou a subavaliação de um imóvel resulta num prejuízo de alguns dos participantes em favor dos restantes. Já no caso do setor bancário, sobretudo quando se trata de imóveis que caucionam créditos, o que está em causa é assegurar que o valor do imóvel não se encontra sobreavaliado, no sentido de existir uma maior cautela ou prudência que assegure que o risco de crédito não é subavaliado colocando em causa a solvabilidade da instituição. Assim, em contraste com o tema dos peritos avaliadores, o presente documento de consulta conclui pela existência de algumas diferenças na abordagem da valorização dos imóveis por cada setor que devem ser preservadas pois tais diferenças resultam de princípios ou fundamentos distintos, encontrando-se assim justificação para a sua não alteração.

## 2. O PROCESSO DE CONSULTA

O CNSF entende submeter o presente documento a consulta para que os agentes do mercado possam pronunciar-se sobre o mesmo, endereçando comentários, sugestões e contributos em relação às soluções apresentadas.

Convidam-se, assim, os participantes do sistema financeiro, os peritos avaliadores de imóveis, as associações de defesa dos consumidores, os académicos e o público em geral a pronunciar-se sobre o presente documento até ao dia 15 de janeiro de 2014.

Os contributos devem ser remetidos para o Banco de Portugal, para o ISP e para a CMVM, preferencialmente por correio eletrónico para os endereços [info@bportugal.pt](mailto:info@bportugal.pt), [desenvolvimento@isp.pt](mailto:desenvolvimento@isp.pt) e [DGIC@cmvm.pt](mailto:DGIC@cmvm.pt) respetivamente. As respostas à consulta podem igualmente ser expedidas, por correio normal ou por fax, para uma das instituições (no caso do Banco de Portugal: R. Francisco Ribeiro, n.º 2, 1150-165 Lisboa; telefax n.º 213 128 115; no caso do ISP: Departamento de Análise de Riscos e Solvência - Avenida da República n.º 76, 1600-205 Lisboa; telefax: 217 954 610; no caso da CMVM: DGIC - Rua Laura Alves, n.º 4, Apartado 14258, 1064-003 Lisboa; telefax: 213 537 077).

Atendendo a razões de transparência, o Banco de Portugal, o ISP e a CMVM propõem-se publicar nos respetivos sítios na Internet um relatório das principais questões suscitadas nas respostas à consulta, incluindo uma lista das entidades que responderam à consulta, com exceção daquelas cujo autor solicite a não divulgação do respetivo contributo ou autoria. Caso o respondente se oponha à referida publicação deve comunicá-lo expressamente no contributo a enviar.

Qualquer dúvida ou esclarecimento adicional sobre a presente consulta pode ser elucidada pela Dra. Isabel Cardoso, do Departamento de Supervisão Prudencial do Banco de Portugal, pelo Dr. José Jardim, do Departamento de Análise de Riscos e Solvência do ISP e pelo Dr. Fernando Gomes, do Departamento de Supervisão de Gestão de Investimento Coletivo da CMVM.

### 3. SUMÁRIO EXECUTIVO

Relativamente às condições que os peritos avaliadores devem cumprir para a realização das avaliações de imóveis, na secção 4 propõe-se que seja definido um regime único, a aplicar de forma transversal, para os peritos avaliadores que prestem serviços de avaliação de imóveis a qualquer dos três setores do sistema financeiro português, assente nos seguintes elementos:

- Exigência de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional adequadas. Para efeitos da avaliação da adequação da qualificação, competência e experiência profissional, propõe-se a criação de um colégio de peritos, o qual será presidido pela CMVM, integrando o Banco de Portugal e o ISP, e eventualmente personalidade independente com reconhecidos méritos na atividade de avaliação de imóveis.
- Independência e incompatibilidades dos peritos avaliadores, sendo exigível, para todas as atividades do sistema financeiro, o recurso a peritos avaliadores externos às instituições financeiras ou ao grupo em que a instituição se integra. Adicionalmente, reconhecendo que o critério de independência não se esgota nesta questão, definem-se igualmente requisitos de independência financeira, de não existência de conflitos de interesses e do cumprimento de regras de conduta e de transparência.
- Subscrição pelo perito avaliador de seguro de responsabilidade civil adequado ao número e valor de avaliações a efetuar junto do sistema financeiro.
- Regras de conduta e de controlo a observar pelos peritos avaliadores, devendo ser estabelecidas e implementadas políticas e procedimentos / código de conduta pelos peritos avaliadores de imóveis.
- Obrigatoriedade de recurso a peritos avaliadores de imóveis para efeitos da determinação do valor dos imóveis. No que concerne ao número mínimo de avaliações a que cada imóvel deve ser sujeito, para os imóveis dos setores bancário, segurador e dos fundos de pensões é exigida uma segunda avaliação caso o valor do imóvel seja superior a 2,5 milhões de euros. Para os imóveis pertencentes a fundos de investimento imobiliário mantém-se a exigência de duas avaliações para todos os imóveis, passando a ser exigida uma terceira avaliação quando as avaliações diverjam entre si mais de 20%.
- Na seleção dos peritos avaliadores de imóveis, as instituições devem assegurar uma diversificação considerada adequada. Ainda, em termos de rotação, definem-se critérios que visam evitar que um perito avaliador possa avaliar, de forma consecutiva, os mesmos imóveis ao longo de um período de tempo considerável.
- Recomenda-se que os peritos avaliadores de imóveis sigam as normas internacionais de avaliação existentes.
- Estabelece-se o dever de as instituições disponibilizarem ao perito avaliador, no momento da avaliação, toda a informação e documentos solicitados pelo perito avaliador e relevantes para uma correta avaliação do imóvel.
- Exigência de um relatório escrito (estando este suportado num contrato escrito) que evidencie o trabalho e conclusões do perito avaliador, sendo definida uma estrutura única e um conteúdo mínimo para esse relatório. Assim, o relatório de avaliação elaborado pelo perito avaliador deve seguir um

modelo único subdividido por elementos de identificação, elementos de avaliação e elementos de responsabilização.

- Como reflexo de preocupações com uma maior proteção do cliente bancário, estabelece-se que os custos de avaliação de um imóvel apenas podem ser imputados ao cliente, de forma direta ou indireta, se estiver assegurada a portabilidade do respetivo relatório de avaliação. Esta medida possibilitará um funcionamento mais eficiente do mercado de crédito à habitação, com a potencial redução de custos, financeiros e de tempo, para o cliente bancário.

Em matéria de valorização dos imóveis, a qual é analisada na secção 5, propõe-se o seguinte:

- Quanto ao conceito de valor do imóvel, para o setor bancário adota-se o conceito de “valor do bem hipotecado” (*mortgage lending value* ou MLV), como limite superior, para todos os imóveis que caucionam créditos hipotecários. Trata-se de um conceito “*through-the-cycle*” (e não “*point-in-time*”), o qual tem por base uma avaliação prudente do valor do imóvel, considerando os aspetos sustentáveis a longo prazo desse imóvel e as condições normais do mercado, afastando assim os elementos especulativos dessa avaliação. Para as restantes situações, o “justo valor”/valor de mercado (“*point-in-time*”) é o conceito de referência.
- No que se refere ao valor a considerar pelas entidades do sistema financeiro, tendo por base a avaliação do perito avaliador, estabelece-se, para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, que deve ser considerada a mais baixa das duas avaliações, quando existam duas avaliações. No caso do setor dos fundos de investimento imobiliário elimina-se a discricionariedade atualmente concedida às entidades gestoras, passando a valorização dos imóveis a ser definida de acordo com um critério objetivo que terá por base exclusiva a avaliação dos peritos avaliadores.
- Relativamente à periodicidade mínima exigida para a avaliação dos imóveis pelos peritos, um imóvel deve ser reavaliado sempre que ocorram circunstâncias que conduzam a alterações significativas (diminuições materiais, no caso do setor bancário) no valor do imóvel e, para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, densifica-se o conceito de “alterações significativas” por referência ao quantitativo (máximo) de 10%.
- Ainda, entende-se que a periodicidade mínima de avaliação deve ser reduzida para alguns tipos de imóveis e de situações, como é o caso dos imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio e outros imóveis em balanço das instituições de crédito valorizados ao justo valor e dos imóveis dos setores segurador e dos fundos de pensões fechados, em que se propõe a redução de 3 para 2 anos, desde que não se verifiquem alterações significativas no valor do imóvel durante este período caso em que a periodicidade será menor. Também os fundos de investimento imobiliários fechados de subscrição pública veem o prazo reduzido para 1 ano, sendo que no caso dos fundos de investimento imobiliário abertos a periodicidade da avaliação será reduzida para um prazo entre 6 meses e um ano.
- No que concerne aos deveres de *corporate governance* / controlo interno, as entidades devem documentar, de forma clara e rigorosa, a verificação do valor dos imóveis, nomeadamente, com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão, bem como incluir na análise, e documentar, o juízo crítico sobre os potenciais efeitos de limitações incluídas nos relatórios de avaliação e a

justificação para variações materiais ocorridas nos valores de avaliação face a relatórios anteriores, quando aplicável.

Na secção 6, relativa aos meios ou instrumentos para assegurar o cumprimento pelos peritos avaliadores das condições definidas, estabelece-se que, de modo a exercer a sua atividade em qualquer um dos setores do sistema financeiro, os peritos avaliadores de imóveis devem estar registados na CMVM. O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que estão sujeitos pode ser motivo de suspensão ou cancelamento desse registo por parte da CMVM.

O Banco de Portugal e o ISP manterão o poder de exigir uma nova avaliação do imóvel por outro perito avaliador quando o valor atribuído pela avaliação lhes suscite reservas.

Em matéria de transparência/*disclosure*, a lista atualizada de peritos avaliadores de imóveis que estejam registados na CMVM será divulgada no sítio da Internet das três autoridades, permitindo ter conhecimento dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços ao sistema financeiro.

Finalmente, na secção 7, apresenta-se o regime transitório que permite a adaptação das instituições e dos próprios peritos avaliadores às regras propostas.

#### 4. OS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

Trata-se de redefinir requisitos (mínimos) a cumprir pelos peritos avaliadores que prestem serviços de avaliação de imóveis ao sistema financeiro português, assegurando a definição de um regime mais exigente que contribua para assegurar uma maior credibilização deste serviço perante terceiros, bem como a harmonização/convergência dos requisitos para os três setores do sistema financeiro português.

##### 4.1 AS CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

Inclui-se nesta vertente a definição de um conjunto de condições de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional, bem como de princípios de independência e de normas éticas ou deontológicas, incluindo regras de incompatibilidade e de conflito de interesses, que os peritos avaliadores devem cumprir na prestação do serviço de avaliação de imóveis junto de qualquer dos setores do sistema financeiro português. Aqui se inclui ainda a obrigatoriedade de o perito avaliador subscrever um seguro de responsabilidade civil.

No quadro I, que se apresenta no anexo, é identificado o regime em vigor em cada um dos setores do sistema financeiro português sobre esta temática.

- **A idoneidade**

A idoneidade constitui uma premissa essencial no desenvolvimento de qualquer atividade relacionada com o setor financeiro em Portugal, conforme se conclui das disposições vigentes na legislação aplicável aos setores bancário, segurador, dos fundos de pensões e do mercado de valores mobiliários.



No que se refere a requisitos de idoneidade, para o setor dos fundos de investimento imobiliário encontra-se estabelecido que a inscrição do perito avaliador requer o preenchimento de um questionário da CMVM, de onde constam informações relativas à sua idoneidade.

Entende-se que o requisito de idoneidade deve ser aplicado a todos os peritos avaliadores que prestem serviços de avaliação de imóveis no âmbito do sistema financeiro português.

**Regime futuro:**

**Para todos os setores, é estabelecido o requisito de idoneidade para os peritos avaliadores de imóveis.**

**Na apreciação deste requisito, deve ser avaliada a forma como o perito avaliador gere habitualmente os seus negócios ou exerce a sua profissão, em especial nos aspetos que revelem incapacidade para decidir de forma ponderada, criteriosa e independente, ou a tendência para não cumprir pontualmente as suas obrigações ou para ter comportamentos incompatíveis com a preservação da confiança nas suas funções.**

**Para este efeito, o perito avaliador deverá preencher um questionário, nos moldes do existente atualmente na CMVM, e entregar o respetivo certificado de registo criminal.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

- **Qualificação, competência e experiência profissional**

A atividade de avaliação de imóveis tem vindo a merecer das diversas instâncias responsáveis pela qualidade da formação, educação, associações profissionais e demais utilizadores da informação produzida pelos peritos avaliadores de imóveis, um cada vez maior interesse e empenho na existência das condições propícias à realização de um trabalho de qualidade em sede de avaliações de imóveis.

Assim, surgiram nos últimos anos em Portugal um vasto conjunto de cursos da responsabilidade de várias instituições educativas, mormente do ensino superior, na área da avaliação imobiliária, que oferecem um conjunto diversificado de alternativas. Também as instituições profissionais, especialmente as internacionais, têm vindo a reforçar a importância da formação dos peritos avaliadores de imóveis.

Para o sistema financeiro português, verifica-se que embora existam princípios gerais harmonizados quanto à qualificação, competência e experiência profissional dos peritos avaliadores, subsistem porém diferenças quanto ao seu detalhe ou concretização.

Nomeadamente, quanto à qualificação, no setor dos fundos de investimento imobiliário encontra-se previsto que a inscrição na CMVM requer, entre outros requisitos, a certificação por entidade certificadora autorizada pela CMVM para o efeito. Para os setores segurador e dos fundos de pensões, é exigido que o perito avaliador possua licenciatura, pós-graduação ou mestrado, adequados à avaliação de patrimónios

imobiliários. No caso do setor bancário existe o princípio de que o perito avaliador deve possuir habilitações adequadas ao desempenho das respetivas funções.

Em matéria de qualificação, a definição apenas de princípios não é suficiente, pelo que se propõe a sua maior concretização através da adoção da regra atualmente vigente nos setores segurador e dos fundos de pensões.

**Regime futuro:**

**Propõe-se exigir que o perito avaliador possua licenciatura, pós-graduação ou mestrado adequados à avaliação de imóveis.**

**Para todos os setores e em matéria de experiência profissional, propõe-se que seja definido na regulamentação o princípio geral de que o perito avaliador de imóveis deve possuir experiência profissional adequada.**

**Será constituído um colégio de peritos para reconhecimento da qualificação e avaliação da experiência profissional, presidido pela CMVM, com representantes do Instituto de Seguros de Portugal, do Banco de Portugal e eventualmente de personalidade independente com reconhecidos méritos na atividade de avaliação de imóveis.**

**Através de convite dos seus membros e em função das matérias a serem analisadas, as associações do sistema financeiro e as associações de peritos avaliadores poderão participar no colégio de peritos a título consultivo.**

**Nas funções do colégio de peritos incluem-se a avaliação da experiência profissional dos candidatos a peritos avaliadores, bem como o debate sobre outras questões relacionadas com a prestação ao sistema financeiro de serviços de avaliação de imóveis.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

- **A independência (e incompatibilidades)**

A independência dos peritos constitui um critério da maior relevância para assegurar a qualidade e integridade das avaliações e a consequente credibilidade das mesmas perante entidades terceiras.

Em não raras vezes essa independência tem sido associada ao facto de se tratar de um perito externo à instituição em causa. Porém, convirá realçar que a atual regulamentação prudencial portuguesa e o direito comunitário<sup>1</sup> aplicável ao setor bancário conferem expressamente a possibilidade de o perito avaliador não ser externo, mas sim interno à instituição, desde que independente do processo de decisão do crédito. O que está em causa é assegurar que o perito avaliador não está sujeito a conflito de interesses, isto é, a pressões

---

<sup>1</sup> Conforme Diretiva n.º 2006/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2006, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e ao seu exercício. Esta Diretiva é revogada com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2014 pelo conjunto composto pela Diretiva n.º 2013/36/UE (CRD IV) e pelo Regulamento n.º 575/2013/UE (CRR).

da parte da área de concessão de crédito, quer no sentido de aumentar o valor de avaliação dos imóveis, numa fase expansionista do ciclo, quer de diminuir esse valor, numa fase mais restritiva na concessão do crédito.

Constatou-se que, em geral, o sistema bancário português recorre predominantemente a peritos externos, tendência que se tem acentuado ao longo dos últimos anos. Esta constatação parece implicar que uma transição para a exigência de peritos externos não apresentaria custos acrescidos significativos. Faz-se ainda notar que esta proposta surge como uma condição necessária para a instituição da portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário, conforme proposta apresentada na secção 4.4.4.

Embora se trate de uma matéria sensível, entende-se, porém, que os riscos de conflitos de interesses associados à internalização das avaliações superam o eventual aumento dos custos inerentes à contratação de peritos externos. É importante assegurar que o regime promove a percepção de que a independência existe de facto .

**Regime futuro:**

**Para todos os setores, propõe-se estabelecer a exigência do recurso a peritos avaliadores de imóveis externos à entidade ou ao grupo em que a entidade se integra.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

Salienta-se que, a condição de se tratar de um perito externo passa a ser uma condição necessária para todos os setores do sistema financeiro português. Contudo, não se trata de uma condição suficiente para assegurar a independência do perito avaliador. Importa verificar que não existe uma dependência financeira do perito avaliador face à instituição ou ao grupo em que tal instituição se integra. Deverá ser ainda avaliado se a existência de outras relações de negócios entre o perito avaliador e a instituição constitui uma ameaça significativa à independência do perito avaliador.

**Regime futuro:**

**Para todos os setores, propõe-se a definição de regras estritas de independência financeira e de não existência de conflitos de interesses (v.g. interesses pessoais, económicos ou comerciais), designadamente:**

**- Quanto à independência:**

**i) Não é independente o perito avaliador que se encontre numa situação suscetível de afetar a imparcialidade da avaliação ou a sua isenção de análise, nomeadamente por existir qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação ou, no caso do setor bancário, qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor;**

**ii) Na contratação de perito avaliador a entidade é responsável por verificar a não existência de dependência financeira do perito avaliador face a essa entidade e face ao respetivo grupo;**

iii) A remuneração do perito avaliador não pode depender direta ou indiretamente do valor da avaliação do imóvel, e no caso dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões, do valor da respectiva unidade de participação.

- Quanto ao regime de incompatibilidades, não podem ser selecionadas:

i) As pessoas singulares ou coletivas que pertencem aos órgãos sociais da entidade ou dos associados dos fundos de pensões em causa ou dos depositários dos fundos de investimento imobiliário em causa, ou de pessoas coletivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo, com a entidade, associados dos fundos de pensões em causa ou depositário dos fundos de investimento imobiliário em causa;

ii) As pessoas que têm uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma das entidades referidas na alínea anterior;

iii) As pessoas que detêm participações qualificadas no capital social da entidade ou dos associados dos fundos de pensões em causa ou do depositário dos fundos de investimento imobiliário em causa;

iv) As pessoas coletivas que se encontram em relação de domínio ou de grupo com a entidade, associados dos fundos de pensões em causa ou depositários dos fundos de investimento imobiliário em causa;

v) As pessoas coletivas cujos direitos de voto pertençam, direta ou indiretamente, em percentagem igual ou superior a 2%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade;

vi) As pessoas singulares ou coletivas que, relativamente ao imóvel a avaliar, prestem em simultâneo, ou tenham prestado nos dois últimos anos, de forma direta ou indireta, à entidade, ou aos fundos por si geridos, serviços de consultoria e mediação imobiliária;

vii) As pessoas que detenham, direta ou indiretamente, unidades de participação dos fundos a que o imóvel respeita ou que tenham estabelecido relações contratuais que dependam do valor do imóvel ou do valor da unidade de participação;

viii) As pessoas singulares ou coletivas que se encontrem numa das situações referidas nas alíneas i) a vi) em relação a sociedade imobiliária detida pelo fundo;

ix) Qualquer pessoa que se encontre numa situação suscetível de afetar a sua isenção de análise, nomeadamente, qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, qualquer relação, comercial ou pessoal, com a entidade.

Compete à própria entidade conhecer as relações referidas acima, podendo exigir ao perito avaliador uma declaração que ateste a inexistência de incompatibilidades previamente à realização da avaliação.

Deve ser estabelecida a obrigatoriedade de contrato escrito entre o perito avaliador e a entidade, pelo qual sejam estabelecidos os termos em que é exercida a atividade.

Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.

- **A exigência de seguro de responsabilidade civil**

Ao contrário das regulamentações aplicáveis aos setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário exige que o perito avaliador subscreva um seguro de responsabilidade civil relativo ao exercício da atividade de avaliação.

O capital mínimo deste seguro é, atualmente, de €250.000 por perito avaliador. Nada obsta, no entanto que as entidades gestoras dos fundos de investimento imobiliário exijam aos peritos avaliadores seguros mais elevados para que recorram aos serviços desses avaliadores.

A existência de um seguro de responsabilidade civil potencia a segurança da avaliação quer para o perito avaliador, quer para os destinatários da mesma. Para o perito avaliador, porque permite minimizar os impactos financeiros de um eventual erro na avaliação efetuada. Para os destinatários, porque é um instrumento de segurança acrescido a usar em caso de necessidade de ressarcimento.

**Regime futuro:**

Para todos os setores, propõe-se estabelecer a exigência aos peritos avaliadores de imóveis de seguro de responsabilidade civil adequado ao número e valor das avaliações a realizar por cada perito avaliador.

No que diz respeito ao valor mínimo do capital do seguro de responsabilidade civil, o valor do seguro deve ser adequado ao volume de negócios de cada perito. De modo a facilitar a implementação deste princípio, propõe-se que o valor mínimo do capital seguro seja estabelecido em €500 000, podendo este montante ser inferior (€250 000) se o perito avaliador comprovar não ter montante de carteira de avaliação de imóveis que justifique um capital seguro tão elevado.

Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.

## 4.2 REGRAS DE CONDUTA E DE CONTROLO

**Regime futuro:**

Para todos os setores, propõe-se estabelecer políticas e procedimentos/código de conduta dos peritos avaliadores de imóveis:

1. Os peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços ao sistema financeiro português devem adotar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente:

i) Os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no desempenho das suas funções;

- ii) As metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;
- iii) Os termos em que podem realizar operações pessoais sobre os imóveis ou instrumentos financeiros abrangidos pela sua atividade de avaliação ou os instrumentos financeiros com eles relacionados;
- iv) A sua política em matéria de conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objetividade da avaliação elaborada e, designadamente, para garantir que a remuneração dos peritos avaliadores não se encontra dependente, direta ou indiretamente, do valor de avaliação do imóvel ou do valor das unidades de participação dos fundos;
- v) As regras relativas ao segredo profissional.

2. Os peritos avaliadores de imóveis estão dispensados da adoção das políticas e dos procedimentos previstos no número anterior caso se sujeitem a um código de conduta e / ou deontológico aprovado por uma associação profissional representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a monitorização e sancionamento do seu incumprimento.

3. Tratando-se de peritos avaliadores que sejam pessoas coletivas, estas deverão assegurar o cumprimento do código por parte de todos os seus colaboradores que sejam peritos avaliadores, independentemente da natureza da relação jurídica que com estes mantenham.

4. O disposto no número anterior não prejudica a competência fiscalizadora e sancionatória, designadamente da CMVM (ver secção 6).

Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.

## 4.3 A INTERVENÇÃO DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

### 4.3.1 É obrigatória a intervenção de peritos avaliadores?

As normas internacionais de contabilidade (IAS/IFRS) aplicáveis aos setores bancário e segurador não exigem o recurso aos serviços de avaliação de peritos avaliadores para a determinação do “justo valor” dos imóveis. Efetivamente a única referência expressa encontrada respeita à IAS 40 (“Propriedades de investimento”), em que se recomenda, mas não se exige, o recurso a avaliadores independentes:

*Incentiva-se uma entidade, mas não se lhe exige, que determine o justo valor das propriedades de investimento na base de uma valorização por um avaliador independente que tenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento que esteja a ser valorizada” (IAS 40, p.32).*

Já para efeitos prudenciais, no setor segurador encontra-se expressamente definida a obrigatoriedade de recurso a peritos avaliadores na determinação do justo valor do imóvel. O mesmo recurso a peritos avaliadores é ainda obrigatório para os setores dos fundos de pensões e dos fundos de investimento imobiliário.

Porém, para o setor bancário, essa obrigatoriedade nem sempre existe. Nomeadamente, em termos de requisitos de capital para cobertura do risco de crédito apenas estão definidas regras específicas de avaliação por perito avaliador para os imóveis destinados a habitação e para os imóveis para fins comerciais, na medida em que apenas estas duas categorias de imóveis são aceites como mitigantes do risco de crédito.

A obrigatoriedade de intervenção de um perito avaliador na determinação do “valor” do imóvel deve aplicar-se a todas as categorias de imóveis.

**Regime futuro:**

**Para todos os setores, propõe-se definir a obrigatoriedade de recurso a peritos avaliadores para efeitos da determinação do valor dos imóveis.**

**Em particular, para o setor bancário propõe-se definir a obrigatoriedade de recurso a peritos avaliadores para os imóveis em balanço das instituições de crédito que sejam valorizados pelo justo valor, bem como para os imóveis classificados como “ativos correntes detidos para venda”, onde se incluem os imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio (nestes casos, o justo valor influencia a valorização do imóvel quando o justo valor do imóvel é inferior ao valor contabilizado), e ainda para todas as categorias de imóveis que caucionam créditos.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

#### **4.3.2 Deve ser requerida a intervenção de dois peritos avaliadores?**

Relativamente ao setor bancário, a legislação e regulamentação prudencial aplicável possibilita o recurso a um único perito avaliador de imóveis. De igual modo, para os setores segurador e dos fundos de pensões, quando o valor do imóvel seja igual ou inferior a 7,5 milhões de euros, apenas é exigido um único perito avaliador.

Porém, quando o imóvel em causa tiver um valor superior a 7,5 milhões de euros, os regimes segurador e dos fundos de pensões exigem duas avaliações distintas e, nestes casos, deverá ser considerada a avaliação de valor inferior.

Por sua vez, a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário define que os imóveis devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, salientando-se que a proposta *infra* referida (na secção 5.2) relativa à valorização de imóveis com base em duas avaliações, implica necessariamente a avaliação por mais que um perito avaliador.

**Regime futuro:**

**Para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, os imóveis de valor superior a 2,5 milhões de euros devem ser avaliados por dois peritos avaliadores, devendo ser considerada a mais baixa das duas avaliações.**

**Para o setor dos fundos de investimento imobiliário todos os imóveis, independentemente do seu valor, serão valorizados de acordo com um critério objetivo tendo por base exclusiva a avaliação de dois peritos avaliadores. Adicionalmente, caso as avaliações se afastem mais de 20%, será necessária uma terceira avaliação, sendo a valorização determinada em função das três avaliações.**

#### **4.3.3 Devem existir regras de diversificação e de rotação dos peritos avaliadores de imóveis?**

Para o setor bancário, encontra-se definido, como princípio geral, o dever de as instituições de crédito selecionarem os peritos avaliadores de imóveis de forma a assegurar uma adequada diversificação e rotação.

Também para os setores segurador e dos fundos de pensões se encontra definido o dever de as entidades supervisionadas efetuarem a seleção dos peritos avaliadores de modo a que não exista uma concentração excessiva de avaliações efetuadas pelo mesmo perito, procurando, sempre que o peso relativo do património imobiliário o aconselhe, assegurar uma adequada diversificação. Nada é referido, porém, quanto à rotação.

Relativamente ao setor dos fundos de investimento imobiliário, realça-se que não existem, na regulamentação atual, regras relativas à diversificação e rotação dos peritos avaliadores.

A diversificação e rotação dos peritos avaliadores de imóveis são relevantes por vários motivos. Para além da credibilização da avaliação do imóvel ao longo do tempo, é igualmente importante para obviar a eventuais conflitos de interesses, bem como para contribuir para o objetivo da não existência de dependência/familiaridade dos peritos avaliadores face a uma instituição.

##### **Regime futuro:**

**Relativamente à diversificação, as instituições têm o dever de selecionar os peritos avaliadores de imóveis de forma a assegurar uma adequada diversificação.**

**No que respeita à rotação:**

**- No caso de ser exigida mais de uma avaliação para o imóvel em questão:**

- i) Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado esse imóvel na data de avaliação anterior;**
- ii) O mesmo perito avaliador não pode avaliar o mesmo imóvel em mais do que duas datas sucessivas;**
- iii) O mesmo perito avaliador, em cada período de quatro anos, não pode participar em mais do que 50% das avaliações de um imóvel (ainda que se possam definir exceções, designadamente quanto às avaliações de projetos de construção em que os mesmos peritos avaliadores podem realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto).**

**- Se apenas for exigida uma avaliação, o mesmo perito avaliador não pode avaliar o mesmo imóvel em mais do que duas datas sucessivas.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**



## 4.4 O RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### 4.4.1 Deve ser exigido o cumprimento de normas internacionais de avaliação de imóveis?

A nível internacional, existem três organizações representativas dos profissionais do setor imobiliário relevantes no que respeita à avaliação de imóveis, são elas: *TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations*; *RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors*; e *IVSC – International Valuation Standards Committee*. Estas entidades são responsáveis pela emissão das seguintes normas internacionais de avaliação, respetivamente: *European Valuation Standards*; *RedBook*; *International Valuation Standards*.

Apesar da existência das referidas normas, considera-se que não se deve indicar uma delas como referência a ser seguida pelos peritos avaliadores, na medida em que nenhuma prevalece sobre as restantes em termos internacionais.

Verificou-se que todas as normas de avaliação supra enunciadas apontam para a aplicação das normas internacionais de contabilidade para efeitos de relato financeiro (v.g. IAS 16, IAS 40, IFRS 5 e IFRS 13), nomeadamente para os imóveis que sejam avaliados ao justo valor, sendo a IFRS 13 (*Fair value measurement*) a referência na avaliação dos imóveis para efeitos de relato financeiro. A IFRS 13 foi adotada pela União Europeia a partir de 1 de janeiro de 2013, sendo de aplicação obrigatória para as instituições de crédito e empresas de seguros. Neste sentido, aquando da avaliação de um imóvel ao “justo valor” para efeitos de relato financeiro, deverá ser seguido um dos seguintes métodos de avaliação apresentados na IFRS 13: (i) *market approach*; (ii) *cost approach*; (iii) *income approach*. A utilização da IFRS 13 como referência é vantajosa na medida em que se trata de uma norma de avaliação ao justo valor reconhecida internacionalmente, inclusive, como já referido, pelas três organizações já identificadas.

No que respeita em particular aos métodos de avaliação a utilizar pelos peritos avaliadores de imóveis, salienta-se que a regulamentação aplicável a todos os setores do sistema financeiro português já prevê que sejam elegíveis os três métodos referidos na IFRS 13.

Importa salientar que a questão da ausência de um único normativo de avaliação de imóveis internacionalmente aceite tem vindo a ser debatida a nível da União Europeia, nomeadamente no âmbito da Comissão Europeia. Já em 2004, para o setor bancário, os representantes dos consumidores no *Forum Group on Mortgage Credit* recomendavam que a Comissão Europeia devia definir a utilização de normas internacionalmente aceites de avaliação de imóveis. No ano seguinte, novamente para o setor bancário, a Comissão Europeia reiterou<sup>2</sup> a sua preocupação pela existência de distintos regimes de avaliação dos imóveis, dificultando a comparabilidade dentro do espaço europeu, e defendeu a adoção de um normativo único como a forma mais eficaz de solucionar esta questão. Por sua vez, em 2008, os Estados-membros foram incentivados a aceitar os relatórios de avaliação realizados noutros países, ao mesmo tempo que se

---

<sup>2</sup> *Green Paper on Mortgage Credit*.

defendeu o desenvolvimento e utilização de normas de avaliação fiáveis. Também o *International Accounting Standards Board* (IASB) referiu<sup>3</sup> que pretende promover a convergência internacional das normas de avaliação de imóveis, sendo que esta convergência provocaria naturalmente alterações nas próprias normas internacionais de contabilidade.

**Regime futuro:**

**Recomenda-se que os peritos avaliadores de imóveis sigam as normas de avaliação internacionalmente reconhecidas (incluindo as regras quanto aos três métodos de avaliação elegíveis acima descritos) mas estas não são impostas.**

#### 4.4.2 Quais os dados a que o perito avaliador deve aceder?

A regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário impõe que sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel estejam inacessíveis ao perito avaliador ou não lhe tenham sido disponibilizados, o mesmo deve evidenciar no relatório de avaliação as limitações do valor final proposto. A mesma regulamentação refere também que nesse caso se está perante um relatório com reservas, e como tal terá que ser remetido à CMVM pelo perito avaliador. A regulamentação define igualmente que o relatório de avaliação deve mencionar o valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar.

Não obstante, mesmo para o caso das sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário importa que a legislação defina mais objetivamente que as entidades devem disponibilizar toda a documentação de que disponham e que possa influenciar a avaliação do imóvel pelo perito avaliador, incluindo os contratos de arrendamento e eventuais propostas de transação do imóvel recebidas desde a última avaliação efetuada.

**Regime futuro:**

**Para todos os setores, propõe-se o estabelecimento do dever de as instituições disponibilizarem aos peritos avaliadores toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel pelo perito avaliador (designadamente, contratos de arrendamento e eventuais propostas de transação do imóvel recebidas desde a última avaliação efetuada).**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

#### 4.4.3 Como assegurar uma maior comparabilidade dos relatórios de avaliação? Qual o conteúdo mínimo do relatório de avaliação?

Neste ponto, existe alguma homogeneidade nas regras dos vários setores do sistema financeiro português, conforme quadro II apresentado em anexo.

---

<sup>3</sup> IAS 16, *Basis for Conclusions* 25.

Assim, define-se o conteúdo mínimo dos relatórios de avaliação como sendo o conjunto resultante da reunião dos conteúdos definidos para os diferentes setores do sistema financeiro português, o que não implica alterações significativas relativamente ao regime que está em vigor em cada um dos setores.

A proposta de harmonização do conteúdo mínimo exigido aos relatórios de avaliação traduz-se numa maior e melhor comparabilidade entre os relatórios de avaliação elaborados.

#### **Regime futuro:**

Para todos os setores, propõe-se o seguinte conteúdo mínimo dos relatórios de avaliação:

#### **1- ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO**

- a) Identificação da entidade detentora do imóvel;
- b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de identificação atribuído pela CMVM (ver secção 6). Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de identificação atribuído pela CMVM (ver secção 6);
- c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
- d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;
- e) Indicação das seguintes datas:
  - i) Do contrato de prestação de serviços à entidade para elaboração do relatório de avaliação;
  - ii) Da solicitação inicial pela entidade para avaliação do imóvel;
  - iii) Do término do trabalho de campo de avaliação do imóvel;
  - iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação.
- f) Indicação da data a que se reporta a avaliação e da data da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se for caso disso.

#### **2 - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO**

- a) Descrição do imóvel, 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;
- b) Identificação clara da amplitude da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;
- c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa libertar, se aplicável;
- e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;

- g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados pelo perito avaliador, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;
- i) Indicação de eventuais transações e/ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;
- j) Devem ser identificadas e justificadas outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;
- l) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel;
- m) Indicação clara do valor atribuído ao imóvel.

### 3 – ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

- a) Identificação de eventuais reservas ao valor determinado para o imóvel;
- b) Declaração expressa do perito avaliador quanto ao cumprimento dos requisitos de independência e de que não se encontra abrangido por nenhuma incompatibilidade prevista na legislação;
- c) Declaração do perito avaliador em como efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;
- d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, bem como da respetiva empresa de seguros e validade do seguro;
- e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade.

Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.

#### 4.4.4 Como assegurar a portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário?

Para o setor bancário português e no momento atual verifica-se que, em geral, num processo de contratação de um crédito à habitação, o custo da avaliação do imóvel por um perito avaliador é suportado pelo cliente. Embora esse relatório de avaliação seja, de acordo com as melhores práticas, disponibilizado ao cliente bancário, constata-se que esse custo pode constituir um dos entraves à pesquisa a efetuar pelo cliente bancário junto de outras instituições de crédito. A mesma situação poderá verificar-se num processo de transferência do crédito.

Cumpra assim assegurar que as instituições bancárias apenas poderão imputar ao cliente o custo da avaliação de um imóvel desde que esteja assegurada a portabilidade dessa avaliação. O conceito de portabilidade aplicado aos relatórios de avaliação e ao cliente bancário traduz-se no reconhecimento mútuo por diferentes instituições de crédito que atuam em Portugal da avaliação de um imóvel realizada por um perito avaliador independente.

A implementação deste conceito para os relatórios de avaliação assenta na adesão voluntária pelas diferentes instituições de crédito, procedendo-se à divulgação da lista das instituições aderentes, à semelhança do operado no caso dos serviços mínimos bancários. Realça-se que, tal como anteriormente descrito, a não adesão (voluntária) implicará a impossibilidade de imputação ao cliente, seja de forma direta ou indireta, de quaisquer custos com a avaliação do imóvel.

O processo envolve ainda, no que respeita aos peritos avaliadores, a existência de uma lista com a identificação dos peritos avaliadores externos elegíveis que reúna o acordo de todas as instituições aderentes, sendo que a escolha do perito avaliador seria realizada pela primeira instituição de crédito a quem o cliente bancário se dirigisse ou, em alternativa, de forma aleatória<sup>4</sup>.

A proposta apresentada permitirá assim um funcionamento mais eficiente do mercado de crédito à habitação, com a potencial redução dos custos, quer financeiros quer de tempo, para o cliente bancário. Refira-se ainda que a proposta permitiria assegurar um maior *de-link* entre cada instituição de crédito e cada perito avaliador de imóveis, permitindo um funcionamento mais eficaz da disciplina de mercado, reforçando assim a credibilidade dos serviços de avaliação prestados pelos peritos avaliadores.

Por último, faz-se notar que a proposta apresentada em nada interfere com o processo de análise de risco pela instituição de crédito, em que o valor de avaliação do imóvel é um parâmetro externo, sem prejuízo da análise crítica a realizar pela instituição de crédito,

**Regime futuro:**

**Para o setor bancário irá ser criado um sistema em que seja assegurada a portabilidade do relatório de avaliação para o cliente bancário. Em particular, as instituições bancárias apenas poderão imputar ao cliente, seja de forma direta ou indireta, os custos da avaliação de um imóvel, desde que esteja assegurada a portabilidade dessa avaliação.**

**Esta proposta envolverá a definição do enquadramento legal e regulamentar de suporte à adesão (voluntária) das instituições de crédito a esse sistema de portabilidade.**

**Trata-se de um regime específico para o setor bancário face à atividade em causa.**

## 5. A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PELAS ENTIDADES DO SISTEMA FINANCEIRO

### 5.1 Qual o conceito de “valor” do imóvel?

No que respeita ao conceito de “valor” do imóvel deve atender-se à finalidade da avaliação e ao enquadramento regulamentar existente para cada setor do sistema financeiro português.

---

<sup>4</sup> Para cada caso, o perito avaliador selecionado apenas poderia proceder à avaliação desde que verificados os critérios de independência aplicáveis.

Para os setores dos fundos de pensões e dos fundos de investimento imobiliário o conceito de “valor” do imóvel encontra-se estabelecido nas normas de contabilidade definidas a nível nacional (pelo ISP e pela CMVM, respetivamente). Em ambos os casos vigora o conceito do justo valor, o qual corresponde ao preço que seria recebido pela venda do imóvel numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração nas condições vigentes de mercado, independentemente do valor apurado ser diretamente observável ou estimado por recurso a outra técnica de avaliação.

Já para os setores bancário e segurador, deve distinguir-se entre as perspetivas contabilística e prudencial.

Ao nível contabilístico, vigoram, em geral, as normas internacionais de contabilidade definidas pelo IASB (IAS/IFRS), tal como adotadas na União Europeia, verificando-se que as regras contabilísticas de valorização dos imóveis em balanço diferem consoante a classificação/uso de cada imóvel. Grosso modo, as normas permitem a opção pela valorização dos imóveis pelo “valor de custo” ou pelo “justo valor”.

Quanto às normas prudenciais, as quais visam assegurar a solvabilidade das instituições financeiras e a estabilidade do sistema, enquanto no setor segurador vigora a regra do justo valor na valorização de todos os imóveis em balanço, para o setor bancário regista-se uma maior diversidade de situações e, conseqüentemente, de normas, podendo distinguir-se entre os imóveis em balanço e os imóveis que caucionam os diferentes tipos de créditos.

Para os imóveis em balanço das instituições de crédito, verifica-se que são reconhecidas e aplicadas as regras contabilísticas internacionais acima referidas, embora com a aplicação de filtros prudenciais para as mais-valias não realizadas<sup>5</sup>.

Para os imóveis que caucionam créditos, as normas nacionais e da União Europeia apenas reconhecem como “mitigantes” de risco de crédito os imóveis destinados a habitação e os imóveis para fins comerciais, pelo que apenas para estas categorias de imóveis existem regras específicas quanto à sua avaliação. Para estes imóveis, a legislação bancária prudencial portuguesa e comunitária reconhecem expressamente o “valor de mercado” (*market value* ou MV) e o “valor do bem hipotecado” (*mortgage lending value* ou MLV) como limites máximos ao valor a atribuir aos imóveis. Trata-se de dois conceitos distintos – o primeiro “*point-in-time*” (MV) e o segundo “*through-the-cycle*” (MLV):

- O “valor de mercado” (MV) corresponde a um montante estimado segundo o qual os imóveis seriam transacionados na data de avaliação entre um comprador e vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, em que as partes atuam cada qual com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação;
- O “valor do bem hipotecado” (MLV) corresponde ao valor do imóvel determinado por uma avaliação prudente do valor comercial futuro do imóvel, tendo em conta aspetos sustentáveis a longo prazo do

---

<sup>5</sup> Em finais de 2004 foi prevista, ao nível da União Europeia (CEBS *Guidelines on prudential filters for regulatory capital*), a aplicação de filtros prudenciais para os ganhos potenciais (não realizados) em imóveis de uso próprio e propriedades de investimento valorizados ao justo valor. Assim, apenas são aceites para efeitos prudenciais 45% dos ganhos potenciais (no âmbito do Tier 2).

imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas do imóvel. Assim, os elementos especulativos não devem ser tomados em conta na avaliação do imóvel.

A avaliação dos imóveis que caucionam os créditos hipotecários deveria ter por base o conceito de *mortgage lending value* (MLV), como limite superior, não podendo de qualquer modo o valor atribuído ser superior ao valor de mercado (MV) conforme já atualmente definido em Portugal para os créditos afetos às obrigações hipotecárias. O privilegiar do MLV asseguraria uma maior prudência e uma menor volatilidade no valor atribuído aos imóveis, permitindo assim uma maior proteção face a eventuais incumprimentos no crédito.

**Regime futuro:**

**Para o setor bancário, propõe-se estender o conceito de “valor do bem hipotecado” (*mortgage lending value* ou MLV) a todos os imóveis que caucionam créditos hipotecários.**

**Trata-se de um regime específico para o setor bancário face à atividade em causa.**

**Para as restantes situações do sistema financeiro, será aplicado o conceito de justo valor / valor de mercado, quando aplicável.**

## **5.2 Deve ser atribuído algum grau de discricionariedade às entidades do sistema financeiro na alteração do “valor” do imóvel determinado pelo perito avaliador?**

Em causa está se as próprias instituições podem proceder à alteração do “valor” do imóvel determinado pelo perito avaliador.

Para o setor bancário, para efeitos do cálculo dos requisitos de capital para risco de crédito, as legislações da União Europeia e nacional permitem que possa ser atribuído a um imóvel que caucione um crédito um valor inferior ao “valor” determinado pelo perito avaliador. As normas definidas têm por base uma preocupação de prudência, de não sobrevalorização do valor dos imóveis que garantem os créditos concedidos, sendo assim permitida à instituição a aplicação de critérios mais “cautelosos”. Não é porém permitida a atribuição ao imóvel de um valor superior ao “valor” determinado pelo perito avaliador.

Nos setores segurador e dos fundos de pensões as instituições encontram-se vinculados ao valor do imóvel determinado pelo perito avaliador.

Tal como referido na secção 4.3.2, para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, os imóveis de valor superior a 2,5 milhões de euros devem ser avaliados por dois peritos avaliadores, devendo ser considerada a mais baixa das duas avaliações. Assim, nestas situações e para o setor bancário, as instituições de crédito não podem atribuir aos imóveis um valor superior ao valor mais baixo das duas avaliações. No caso dos setores segurador e dos fundos de pensões, as entidades estão vinculadas ao valor mais baixo das duas avaliações.

No caso dos fundos de investimento imobiliário, e para os imóveis acabados, o valor atribuído aos imóveis pelas sociedades gestoras pode variar dentro do intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores, o que não vai de encontro aos padrões internacionais quanto às regras aplicáveis ao setor dos fundos de investimento imobiliário. A existência desta possibilidade, na medida em que introduz arbitrariedade, desvirtua a objetividade com que cada interessado avalia o valor do imóvel atribuído pelos peritos avaliadores. A avaliação efetuada pelo perito deverá ser sempre reconhecida pela entidade como válida<sup>6</sup>.

**Regime futuro:**

**Propõe-se, para os fundos de investimento imobiliário, a eliminação da discricionariedade atualmente concedida às entidades gestoras na valorização dos imóveis acabados integrantes das carteiras dos fundos de investimento imobiliário, passando a valorização de imóveis nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário a ser definida de acordo com um critério objetivo que terá por base exclusiva a avaliação dos peritos independentes.**

**Porém, como referido na secção 4.3.2, pode dar-se o caso de ter que haver uma 3ª avaliação, sendo que nessa situação a valorização será determinada pelas três avaliações.**

**Este regime é específico para os fundos de investimento imobiliário.**

### 5.3 Qual a periodicidade mínima de avaliação dos imóveis?

No quadro seguinte é identificado o regime atualmente em vigor em cada um dos setores do sistema financeiro português, quanto à periodicidade mínima de avaliação dos imóveis por peritos avaliadores:

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Critério geral</b>	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 este valor possa ter diminuído materialmente em relação aos preços gerais do mercado.  Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, a instituição de crédito deve	A avaliação do imóvel deve ser revista sempre que se verifiquem alterações substanciais nas condições do mercado imobiliário ou que se tenham modificado significativamente os pressupostos que estiveram na base da anterior avaliação.	Os imóveis dos fundos de investimento imobiliário devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.	

<sup>6</sup> Excecionam-se os casos de avaliações que contenham informação errada, situação em que a entidade deve, obviamente, promover a respetiva correção, no entanto, nunca pode estar em causa o que dependa exclusivamente do trabalho do perito avaliador.



	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
	<p>verificar a evolução do valor do imóvel, nomeadamente com base em métodos estatísticos e ou índices reconhecidos e que se considerem adequados. Essa utilização deve ser fundamentada pela instituição, devendo previamente ser remetido ao Banco de Portugal um relatório com a descrição detalhada dos índices ou métodos estatísticos que a instituição se propõe utilizar e dos fundamentos para a sua utilização, acompanhado de um parecer sobre a adequação dos mesmos elaborado por um perito avaliador independente externo de reconhecida idoneidade.</p> <p>A periodicidade mínima de verificação da evolução do valor de imóvel é a seguinte:</p> <p>i) 1 ano, para os imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio e para as cauções sobre imóveis para fins comerciais;</p> <p>ii) 3 anos para as cauções sobre imóveis destinados a habitação.</p> <p>A verificação deve ser mais frequente quando as condições de mercado estiveram sujeitas a alterações significativas.</p>			
<b>Periodicidade (mínima) de avaliação por perito avaliador</b>	<p>3 anos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio;</li> <li>- Créditos que excedam 5% dos fundos próprios da instituição ou 500 mil euros, no caso de hipoteca sobre imóveis destinados a habitação, ou 1 milhão de euros, no caso de hipoteca sobre imóveis para fins comerciais;</li> </ul>	3 anos	<p>3 anos, para fundos de pensões fechados.</p> <p>1 ano, para fundos de</p>	<p>2 anos, com exceção dos projetos de construção.</p> <p>Os projetos de construção devem ser avaliados sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% de</p>

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
	Para os restantes imóveis não existe uma periodicidade mínima de avaliação quantificada aplicando-se o critério geral acima descrito.		pensões abertos.	relativamente ao anterior.
<b>Outras situações</b>	-	-	-	Deve também existir avaliação dos imóveis, com uma antecedência não superior a 6 meses, em casos de aumento ou redução de capital (fundos fechados) ou previamente à autorização da fusão de FII, se não existirem avaliações com menos de 6 meses face à data de produção de efeitos da fusão.

Para o setor bancário, o dever de verificação da evolução do valor do imóvel pelas instituições de crédito, onde se inclui a análise da evolução dos mercados imobiliários, surge como uma ferramenta complementar à avaliação do imóvel pelo perito avaliador. Isto é, ao invés de se reduzir a periodicidade (mínima) de avaliação do imóvel pelo perito avaliador, vigoram, para o setor bancário, deveres mais pormenorizados de análise da evolução do valor dos imóveis, sendo que dessa análise deve resultar a conclusão pela necessidade, ou não, de (re)avaliação de um imóvel, ou conjunto de imóveis, por peritos avaliadores. Assim, quando os mercados imobiliários se apresentem mais voláteis, existirá uma maior periodicidade de avaliação dos imóveis por peritos avaliadores. Pelo contrário, quando os mercados imobiliários se apresentem estáveis, essa periodicidade será menor ou mesmo, para algumas categorias de imóveis, não existirá a necessidade de (re)avaliação.

Em relação aos critérios gerais descritos no quadro anterior constata-se porém que não se encontra definido o que se entende por “alterações significativas” ou por “diminuição material” do valor de um imóvel, pelo que se propõe a sua densificação. Nomeadamente, poderá atender-se à materialidade da alteração em termos quantitativos absolutos e/ou relativos, por referência quer ao mercado imobiliário, quer ao valor do imóvel.

Esta proposta abrange quer o setor bancário, quer os setores segurador e dos fundos de pensões.

**Regime futuro:**

**Sugere-se manter o princípio geral de reavaliação do imóvel sempre que ocorram alterações das circunstâncias que conduzam a alterações significativas (diminuições materiais no caso do setor bancário) no valor do imóvel.**

**Sugere-se ainda, para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, densificar o conceito de “alterações significativas”, ou de “diminuição material”, por referência ao quantitativo (máximo) de 10%.**

A não redução da periodicidade mínima de avaliação dos imóveis por perito avaliador, para os imóveis que caucionam créditos, revela-se também consistente com a proposta de adoção do conceito de *mortgage lending value* (MLV) para estes imóveis (cfr. secção 5.1).

A legislação portuguesa e da União Europeia aplicável ao setor bancário reconhece ainda, conforme descrito no quadro anterior, a possibilidade de as instituições de crédito recorrerem a índices ou métodos estatísticos reconhecidos e que se considerem adequados. Embora para Portugal se reconheça que se trata de uma matéria que carece ainda de desenvolvimento, destaca-se que se encontram em estudo diversos projetos, quer de iniciativa pública (INE), quer privada, que poderão vir colmatar algumas das principais lacunas existentes para uma adequada análise da evolução dos mercados imobiliários em Portugal.

Para os restantes setores do sistema financeiro português, considerando a cada vez maior volatilidade dos mercados imobiliários nacionais e o princípio de valorização de acordo com o valor de mercado, considera-se que seria adequada uma revisão da periodicidade (mínima) de avaliação por perito avaliador exigida.

**Regime futuro:**

**Propõe-se a redução na periodicidade (mínima) de avaliação por perito avaliador, para:**

- Os contratos de seguros ligados a fundos de investimento (redução de 3 anos para 1 ano);
- Os fundos de investimento imobiliário abertos (redução de 2 anos para um prazo entre 6 meses e um ano) ;
- Os fundos de investimento imobiliário fechados (redução de 2 anos para 1 ano);
- Os setores bancários (para os imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio e para os imóveis em balanço valorizados ao justo valor), segurador e para os fundos de pensões fechados (redução de 3 anos para 2 anos).

#### 5.4 Quais os deveres de *corporate governance*/controlo interno?

Para além dos princípios gerais de controlo de riscos, de gestão prudente e de controlo interno que se encontram definidos para todos os setores do sistema financeiro português<sup>7</sup>, constata-se que, para o setor bancário, existem normas específicas definidas quanto à área de avaliação/valorização de imóveis.

<sup>7</sup> Relativamente ao setor dos fundos de investimento imobiliário, quanto a *corporate governance* / controlo interno aplicam-se as regras genéricas previstas, designadamente, nos artigos 305.º - A e 305.º - B do Código dos Valores Mobiliários, nos termos dos quais as entidades gestoras devem, nomeadamente, identificar e gerir os riscos relacionados com a sua atividade. As entidades gestoras têm ainda que remeter, em conformidade com o previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2007, um relatório de controlo interno anual à CMVM.

Em particular, para os imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio, recomenda-se que o processo de acompanhamento/verificação seja atribuído formalmente a uma unidade da estrutura orgânica da instituição de crédito que, neste âmbito, seja, designadamente, responsável pelas seguintes funções:

- (i) Verificar o valor dos imóveis com recurso a índices ou métodos estatísticos;
- (ii) Desenvolver os contactos necessários com os peritos avaliadores (internos ou externos) com vista a informar sobre os fins a que se destinam as avaliações e o conteúdo mínimo do relatório;
- (iii) Analisar os relatórios de avaliação elaborados pelos peritos, em particular quanto às conclusões (incluindo a adequação do método utilizado face à classificação contabilística do imóvel) e eventuais limitações que, de alguma forma, possam influenciar o valor da avaliação que deva ser considerado;
- (iv) Assegurar mecanismos de controlo sistemático da periodicidade das avaliações e de alerta para situações anómalas (por exemplo, variações bruscas dos valores de avaliação);
- (v) Documentar, de forma clara e rigorosa, a verificação do valor dos imóveis, nomeadamente com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão, bem como incluir na análise, e documentar, o juízo crítico sobre os potenciais efeitos de limitações incluídas nos relatórios de avaliação e a justificação para variações materiais ocorridas nos valores de avaliação face a relatórios anteriores, quando aplicável.

Porém, trata-se apenas de recomendações e, no momento atual, aplicam-se apenas aos imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio.

No que respeita a deveres de organização e de reporte às autoridades de supervisão, apresenta-se no quadro seguinte as regras existentes:

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Imóveis</b>	A instituição deve manter atualizada uma “ficha” para cada imóvel, ou conjunto de imóveis, que permita conhecer, a todo o momento: a data da última avaliação, o valor atribuído, a metodologia de avaliação, a entidade avaliadora, o histórico de avaliações e o responsável pela análise.	As empresas de seguros e sociedades gestoras de pensões devem ter consulta e, quando solicitado, reporte ao Instituto de Seguros Portugal, um registo informático, contendo os elementos identificados no ficheiro Imóveis.xls disponível no Portal ISPnet, com informação histórica e atualizada sobre os terrenos ou edifícios por si detidos e terrenos ou edifícios detidos pelos fundos de pensões por si geridos.	e as sociedades gestoras de fundos de pensões devem ter disponível para consulta e, quando solicitado, reporte ao Instituto de Seguros Portugal, um registo informático, contendo os elementos mínimos identificados no ficheiro Imóveis.xls disponível no Portal ISPnet, com informação histórica e atualizada sobre os terrenos ou edifícios por si detidos e terrenos ou edifícios detidos pelos fundos de pensões por si geridos.	O princípio geral é o de que as entidades gestoras conservarão em arquivo, pelo prazo mínimo de cinco anos, todos os documentos e registos relativos aos fundos de investimento que administrem. Assim, entre outra, a entidade gestora deve ter permanentemente disponível toda a documentação relativa à avaliação dos imóveis.
<b>Lista de</b>	A instituição deve possuir,			A lista de possíveis peritos

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>peritos avaliadores</b>	<p>em permanência, uma lista atualizada dos peritos avaliadores selecionados, com a identificação dos critérios que presidiram à respetiva seleção e dos imóveis avaliados por cada perito avaliador.</p> <p>Para as instituições de crédito emitentes de Obrigações hipotecárias, esta lista 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.</p>			<p>avaliadores de imóveis tem, desde logo, que constar no respetivo regulamento de gestão do fundo.</p> <p>A entidade gestora deve ter disponível a lista de peritos avaliadores de imóveis utilizados na avaliação de cada um dos imóveis.</p>
<b>Relatórios de avaliação</b>	<p>A instituição deve assegurar que as avaliações realizadas (em suporte físico ou informático) se encontram disponíveis para consulta, sempre que seja necessário.</p>	<p>As empresas de seguros e as sociedades gestoras de fundos de pensões devem ter disponível para consulta e, quando solicitado, para reporte ao Instituto de Seguros de Portugal, o relatório de avaliação dos terrenos ou edifícios detidos por si ou por fundo de pensões por si gerido, incluindo das avaliações não prevalecentes efetuadas aos terrenos e edifícios com valor superior a sete milhões e meio de euros, bem como a escritura ou o contrato-promessa de compra e venda se a escritura ainda não tiver sido efetuada</p> <p>O registo informático e os relatórios de avaliação, escritura ou contrato-promessa devem ser enviados ao ISP 5 dias úteis após solicitação do envio.</p>		<p>Devem ser remetidos à CMVM pelos peritos avaliadores todos os relatórios de avaliação que contenhas reservas;</p> <p>Devem ser enviados à CMVM, pelas entidades gestoras, os relatórios de avaliação que, relativamente a um mesmo imóvel e momento de avaliação, apresentem valores que diverjam entre si, tendo por referência a mais baixa das avaliações, mais do que 20%.</p>
<b>Recurso a</b>	Deve ser remetido ao Banco	-	-	Apenas está prevista a

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Índices ou métodos estatísticos</b>	de Portugal um relatório com a descrição detalhada dos índices ou métodos estatísticos que a instituição 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.			seguinte situação: caso o valor resultante da aplicação dos 3 métodos previstos na regulamentação apresente divergências significativas face aquele que resulte da aplicação de indicadores ou índices disponíveis para o mercado imobiliário, deve o perito avaliador pronunciar-se sobre as razões das mesmas.

**Regime futuro:**

Propõe-se estabelecer que, no âmbito dos deveres de *corporate governance* / controlo interno, referentes à área de avaliação/valorização de imóveis as entidades atribuam formalmente a uma unidade da estrutura orgânica as seguintes funções:

- i) Conhecer a evolução dos preços nos mercados imobiliários, com recursos a índices ou métodos estatísticos, quando existentes, e comparar com o valor considerado para os imóveis;
- ii) Desenvolver os contactos necessários com os peritos avaliadores com vista a informá-los sobre os fins a que se destinam as avaliações;
- iii) Analisar os relatórios de avaliação elaborados pelos peritos, em particular quanto às conclusões (incluindo a adequação do método utilizado face à classificação contabilística do imóvel) e eventuais limitações que, de alguma forma, possam ter impacto no valor da avaliação;
- iv) Assegurar mecanismos de controlo sistemático da periodicidade das avaliações e implementar um sistema de alertas (por exemplo, variações bruscas dos valores de avaliação);
- v) Documentar, de forma clara e rigorosa, a análise subjacente à avaliação e valorização dos imóveis, nomeadamente, com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão, bem como incluir na análise, e documentar, o juízo crítico sobre os potenciais efeitos de limitações incluídas nos relatórios de avaliação e a justificação para variações materiais ocorridas nos valores de avaliação face a relatórios anteriores, quando aplicável.

O regime apresentado traduz-se numa abordagem integrada para o sistema financeiro português, com exceção da alínea i), a qual não será aplicável ao setor dos fundos de investimento imobiliário, considerando que já existe uma norma atual que atribui a responsabilidade aos peritos avaliadores de refletirem nos próprios relatórios as razões para as divergências significativas entre o valor proposto

resultante da aplicação dos métodos de avaliação previstos face ao obtido da aplicação de indicadores ou índices disponíveis para o mercado imobiliário.

No que respeita aos relatórios de avaliação, propõe-se ainda o seguinte:

i) Para o setor dos fundos de investimento imobiliário, definir a obrigatoriedade de remessa imediata à CMVM dos relatórios de avaliação, nos seguintes termos:

- Pelos peritos avaliadores, dos relatórios de avaliação que contenham reservas, e
- Pelas entidades, dos relatórios de avaliação que, relativamente a um mesmo imóvel e momento de avaliação, apresentem valores que diverjam entre si, tendo por referência a mais baixa das avaliações, mais do que 20%.

ii) Para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, definir o seguinte:

- Estabelecimento do dever de cada entidade supervisionada elaborar uma lista atualizada em que sejam identificados todos os relatórios de avaliação que contenham reservas ou que, quando existem 2 avaliações, estas distem entre si mais de 20%. A lista deve conter, nomeadamente a identificação do imóvel, do perito avaliador, da data de avaliação, do valor de avaliação, do conteúdo das reservas emitidas, bem como a análise crítica da entidade supervisionada quanto às reservas descritas ou quanto às diferenças de avaliação verificadas;
- A lista referida no parágrafo anterior deve ser remetida às respetivas autoridades de supervisão com uma periodicidade mínima semestral, com referência a junho e a dezembro de cada ano, devendo ser realçadas as alterações introduzidas face ao anterior reporte;
- O Banco de Portugal e o Instituto de Seguros de Portugal poderão, a todo o momento, solicitar às respetivas entidades supervisionadas o envio da lista atualizada ou de quaisquer relatórios de avaliação.

## 6. OS MEIOS OU INSTRUMENTOS DISPONÍVEIS PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DEFINIDAS

### 6.1 Qual o papel das autoridades de supervisão do sistema financeiro e das próprias entidades do sistema financeiro?

No modelo em vigor para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, não existe um registo ou a inscrição prévia dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços às entidades supervisionadas, não dispondo o Banco de Portugal e o Instituto de Seguros de Portugal de poderes diretos de atuação/supervisão sobre os peritos avaliadores de imóveis. A verificação da avaliação e valorização dos imóveis é assim

realizada sobre as próprias instituições supervisionadas<sup>8</sup>, a quem as normas se dirigem, cabendo a essas instituições assegurar o cumprimento dos princípios ou regras definidos para os peritos avaliadores e sendo da responsabilidade dessas instituições o eventual incumprimento das regras.

A CMVM, por seu turno, tem implementado, um modelo de inscrição prévia, que em tudo se assemelha a um modelo de registo (aliás, anteriormente, era já esse o regime em vigor). Acresce que, conforme artigo 3º da Portaria n.º 81/2012 de 29 de março, é regulado o reconhecimento das qualificações profissionais dos peritos avaliadores de imóveis integrados em património de fundos de investimento imobiliário, nos termos do qual, a CMVM é a autoridade nacional competente para proceder ao reconhecimento daquelas qualificações profissionais dos peritos avaliadores de imóveis.

No âmbito dos respetivos poderes de supervisão sobre as instituições, quer o Banco de Portugal, quer o Instituto de Seguros de Portugal dispõe porém do poder de (i) recusar as avaliações realizadas por determinado perito avaliador, quando existam dúvidas fundadas sobre a sua atuação, exigindo que a instituição designe outro perito avaliador ou de (ii) exigir uma nova avaliação do imóvel por outro perito avaliador, quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas. Sobre os poderes (futuros) do Banco de Portugal e do ISP, manter-se-á o poder de exigir à instituição uma nova avaliação do imóvel por outro perito avaliador quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.

No caso do setor dos fundos de pensões, para além das regras já descritas, verifica-se que, para os peritos avaliadores que procedem à avaliação de imóveis para as sociedades gestoras de fundos de pensões, existe um controlo aquando da primeira avaliação efetuada. Isto é, sempre que um novo perito avaliador realize uma avaliação para determinada sociedade gestora, esta deverá enviar ao ISP, junto com o primeiro relatório de avaliação o *Curriculum* detalhado do perito avaliador, e uma lista com indicação das outras entidades para as quais o perito avaliador tenha efetuado avaliações. Através da análise desta informação, o ISP verifica se o perito tem as condições de nomeação requeridas pela regulamentação aplicável. Contudo, não é efetuada por parte do ISP qualquer divulgação dos peritos considerados como aptos para a realização de avaliações de imóveis.

No caso da regulamentação aplicável ao setor dos fundos de investimento imobiliário, para além dos poderes de supervisão sobre as sociedades gestoras dos fundos de investimento, é exigida a inscrição prévia dos peritos avaliadores de imóveis junto da autoridade de supervisão – CMVM. O regime diferencia-se assim e desde logo, no que se refere ao acesso à atividade de perito avaliador de imóveis.

A inscrição prévia dos peritos avaliadores independentes junto da CMVM, permite, não obstante não se tratar de um registo, controlar previamente o cumprimento dos requisitos exigidos pela regulamentação para acesso à atividade de avaliação de imóveis integrantes das carteiras de fundos de investimento. A inscrição dos peritos avaliadores junto da CMVM permite, por outro lado, a divulgação através do seu sistema de

---

<sup>8</sup>Destaca-se também o papel dos auditores externos, quer no âmbito da revisão legal/auditoria às contas, quer no âmbito de trabalhos específicos (v.g. para o setor bancário, a análise da elegibilidade dos créditos afetos a obrigações hipotecárias para efeitos de emissão de pareceres ou do relatório anual do auditor independente).



difusão da lista dos peritos avaliadores independentes inscritos. O mercado (e restantes interessados) dispõe, assim, de informação sobre a identidade dos peritos que preenchem em cada momento, os requisitos previstos na lei para o desenvolvimento da atividade de avaliação de imóveis integrantes das carteiras de fundos de investimento.

**Regime futuro:**

**O CNSF considera que a certificação e o registo dos peritos avaliadores devem ser efetuados seguindo um modelo único, gerido pela CMVM, com o apoio de um colégio de peritos. Sobre o assunto, ver secção 4.1 (no tema de “qualificação, competência e experiência profissional”). Realça-se que a CMVM tem implementado, como referido no presente documento de consulta, um modelo de inscrição prévia, que em tudo se assemelha a um modelo de registo (aliás, anteriormente, era já esse o regime em vigor).**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

**Salienta-se que, sobre os poderes do Banco de Portugal e do ISP, manter-se-á o poder de exigir às instituições uma nova avaliação do imóvel por outro perito avaliador quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.**

## **6.2 Quais os poderes de atuação perante os peritos avaliadores?**

Para os setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, o Banco de Portugal e o Instituto de Seguros de Portugal não dispõem de poderes diretos de atuação/supervisão sobre os peritos avaliadores de imóveis, sendo o enfoque da supervisão exercido sobre as entidades supervisionadas, isto é, sobre as entidades às quais os peritos avaliadores de imóveis prestam serviços.

No caso dos fundos de investimento imobiliário, para além dos poderes de supervisão sobre as sociedades gestoras dos fundos de investimento, a supervisão recai igualmente sob o próprio perito avaliador de imóveis<sup>9</sup>. A CMVM para além do supra mencionado atual regime de inscrição prévia dispõe de outras prerrogativas. Com efeito, a regulamentação define que o incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que os mesmos se encontram sujeitos é fundamento de suspensão, pela CMVM, da sua atividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

Passando a existir um registo dos peritos avaliadores de imóveis, deve igualmente ser contemplada a figura do cancelamento do registo.

---

<sup>9</sup> Constitui igualmente um grupo de primordial importância, a supervisão exercida perante os auditores das contas para efeitos das quais intervém os referidos peritos, uma vez que os auditores confrontam-se no desempenho da sua atividade com as avaliações de imóveis, necessária para a sua atividade, tendo por isso poder de validação sobre a mesma.

A regulamentação da CMVM prevê ainda um regime de responsabilidade. Os peritos avaliadores são responsáveis pelos danos causados à entidade gestora ou aos participantes dos fundos de investimento imobiliário, decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis. A entidade gestora responde solidariamente, e independentemente de culpa, pelos danos causados aos participantes.

No que respeita ao Banco de Portugal e ao ISP, visto que a regulamentação é dirigida às entidades dos setores bancário, segurador e dos fundos de pensões, estas entidades são responsáveis perante os respetivos clientes/participantes, sendo que, pelo princípio geral, os peritos avaliadores de imóveis são responsáveis perante toda e qualquer entidade a quem prestem o serviço de avaliação de imóveis.

**Regime futuro:**

**Na regulamentação da CMVM serão inseridas as duas seguintes normas:**

- 1. O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que os mesmos se encontrem sujeitos é, consoante a gravidade da conduta, fundamento de suspensão ou cancelamento do respetivo registo como perito avaliador;**
- 2. A prestação de falsas declarações, nomeadamente, na elaboração do relatório de avaliação, é fundamento de inibição do exercício de atividade de avaliação de imóveis.**

**Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.**

### **6.3 Deve existir transparência/*disclosure* quanto aos peritos avaliadores de imóveis que cumpram as condições de elegibilidade?**

A CMVM divulga através do seu sistema de informação a lista dos peritos avaliadores inscritos junto de si.

Num quadro, como o atual, de inscrição prévia, a divulgação dos peritos avaliadores inscritos aparece como corolário lógico de um regime destes, atenta a importância que assume a divulgação ao mercado (e restantes interessados) da lista de peritos avaliadores de imóveis que, em cada momento, cumprem os requisitos e demais condições previstas para exercício da atividade.

No caso dos fundos de pensões, embora exista o dever de comunicação aquando da elaboração do primeiro relatório de avaliação, o ISP não procede a qualquer divulgação dos peritos considerados como aptos para a realização de avaliações de imóveis.

**Regime futuro:**

**Quanto à transparência/*disclosure* do registo dos peritos avaliadores de imóveis, o regime futuro será:**

- Divulgação pelas três autoridades, nos seus sítios da Internet, da lista atualizada de peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM;**

- De igual modo, divulgação através do mesmo meio, da lista de peritos avaliadores de imóveis cujo registo se encontre suspenso e cancelado, e se for o caso, se encontrem inibidos.

Este regime representa uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português.

## 7. REGIME TRANSITÓRIO

Na resposta à preocupação de acomodar a transição para o regime futuro descrito nas secções anteriores, foram considerados diversos fatores, nomeadamente:

- (i) A necessidade de prever algum tempo de adaptação/organização quanto ao funcionamento do modelo de registo dos peritos junto da CMVM (secção 6.1). Destacam-se igualmente a criação de um colégio de peritos (secção 4.1) e a eventual alteração dos memorandos entre as autoridades de supervisão no sentido de prever a troca de informações sobre os peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços de avaliação ao sistema financeiro português (secção 6.2);
- (ii) A conveniência de algumas das matérias entrarem em vigor em simultâneo. Salienta-se, em particular, as condições de elegibilidade dos peritos avaliadores (secção 4.1) e as regras aplicáveis ao exercício da atividade de perito avaliador de imóveis perante o sistema financeiro (secções 4.2 e 4.4), incluindo a portabilidade do relatório de avaliação para o cliente bancário (secção 4.4.4);
- (iii) Para algumas das regras ou deveres estabelecidos embora possa ser definido um período de transição, será desejável que as regras possam ser aplicáveis tão cedo quanto possível. Refira-se, por exemplo, as regras relativas à intervenção dos peritos (secção 4.3.1), as regras de diversificação (secção 4.3.3) ou os deveres de *corporate governance*/controlo interno (secção 5.4);
- (iv) No caso das regras de valorização (secção 5.2) e da periodicidade de avaliações de imóveis (secção 5.3) importa destacar o caso dos fundos de investimento imobiliário. Conforme proposta constante do presente documento, a valorização dos imóveis integrantes das carteiras dos fundos de investimento será definida de acordo com um critério objetivo que terá por base exclusiva a avaliação dos peritos avaliadores.

Esta questão será concretizada no âmbito da transposição da Diretiva 2011/61/UE ("AIFMD"), que o CNSF pretende colocar em consulta pública.

Em face das considerações acima descritas, o regime transitório consistirá no seguinte:

1. Definição de um período de transição de [6 meses] a contar da data de publicação da legislação para as secções a que se referem as alíneas (i) e (ii) supra, sendo recomendável a adoção antecipada das regras mencionadas na alínea (iii);
2. Aplicação de uma cláusula de *grandfathering*, em que as regras do regime futuro apenas se aplicam às novas avaliações;
3. As regras de rotação (secção 4.3.3) apenas serão aplicáveis após findo o período transitório e as regras de periodicidade mínima das avaliações (secção 5.3) apenas serão aplicáveis uma vez findo o ciclo antigo a contar da data de publicação da legislação;
4. No caso dos fundos de investimento imobiliário e sem prejuízo de melhor concretização em sede de alteração da legislação que se seguirá, será consagrado um regime transitório quer para a nova regra de valorização de imóveis, quer para as novas regras de periodicidade mínima das avaliações dos imóveis. Sucintamente:
  - Fazer aplicar imediatamente as novas regras (quer de avaliação quer de valorização) aos imóveis adquiridos pelos fundos de investimento imobiliário após a entrada em vigor da nova legislação;
  - Aplicar gradualmente as novas regras (quer de avaliação quer de valorização) aos imóveis que integrem o património dos fundos de investimento imobiliário à data da entrada em vigor da nova legislação, isto é, em cada semestre civil uma parte da carteira dos fundos de investimento imobiliário ficar abrangida pelas novas regras.

## 8. ANEXO

Quadro I - Regime Atual sobre as Condições de Elegibilidade dos Peritos Avaliadores de Imóveis

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
Idoneidade	-	-	-	<p>A inscrição do perito requer o preenchimento de um questionário da CMVM de onde consta informação relativa à sua idoneidade, tais como [é solicitado o registo criminal (original)].</p> <p>i. Condenação em processo de crime (em Portugal ou no estrangeiro);</p> <p>ii. Condenação (em Portugal ou no estrangeiro) em processo de transgressão ou de contraordenação, por factos relacionados com o exercício de atividades de natureza económica ou ligados à sua atividade profissional;</p> <p>iii. Condenação em processo disciplinar;</p> <p>iv. Se alguma vez foi declarado insolvente ou julgado responsável pela falência de alguma empresa;</p> <p>v. Se alguma empresa que tenha sido administrador, diretor ou gerente ou cujo controlo haja, de qualquer forma, assegurado entrou em situação difícil, sendo a falência evitada por meio de concordata, por acordo de credores, ou por outro meio;</p>

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Qualificações</b>				<p>vi. Se alguma vez foi condenado em processo declarativo ou executivo, por incumprimento contratual;</p> <p>vii. Se alguma vez foi condenado em processo de contraordenação intentado pela CMVM, Banco de Portugal ou Instituto de Seguros de Portugal.</p>
<b>Competência e Experiência profissional</b>	<p>O perito avaliador deve possuir as qualificações, competência e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções.</p>	<p>O perito avaliador deve possuir licenciatura, pós-graduação ou mestrado, adequados à avaliação de patrimónios imobiliários.</p>	<p>O perito avaliador deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exercer a atividade profissional de avaliador de terrenos e edifícios há, pelo menos, três anos;</li> <li>- Deter experiência e conhecimento do tipo e categoria do ativo a avaliar.</li> </ul>	<p>A inscrição na CMVM requer, entre outros, os seguintes requisitos:</p> <p>i) Certificação por entidade certificadora autorizada pela CMVM para o efeito;</p> <p>ii) Habilitações profissionais;</p> <p>iii) Questionário da CMVM, preenchido pelo perito, de onde consta informação referente, nomeadamente, ao seu curriculum profissional e académico, bem como quanto à sua idoneidade.</p> <p>A inscrição do perito requer o preenchimento de um questionário da CMVM de onde consta informação relativa ao curriculum académico e experiência profissional do perito.</p>
<b>Independência</b>	<p>Princípio geral: não é independente o perito avaliador que se encontre numa situação suscetível de afetar a sua isenção de</p>	<p>Princípio geral: não é independente o perito avaliador que se encontre numa situação suscetível de afetar a imparcialidade da avaliação.</p> <p>Exemplos de não independência:</p>		<p>Não podem ser designados como peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário:</p> <p>i) As pessoas singulares que</p>

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Incompatibilidades</b>	<p>análise.</p> <p>Exemplos de não independência:</p> <p>i) Existência de qualquer interesse específico no bem imóvel objeto de avaliação;</p> <p>ii) Existência de qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor;</p> <p>iii) A retribuição a auferir encontra-se dependente do valor de avaliação a atribuir ao bem imóvel.</p>	<p>i) Existência de algum interesse relacionado com o terreno ou edifício objeto da avaliação;</p> <p>ii) Os honorários a receber dependam do valor da avaliação.</p>		<p>pertençam aos órgãos sociais da entidade gestora ou que com esta tenham uma relação de trabalho subordinado;</p> <p>ii) As pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social da entidade gestora;</p> <p>iii) As pessoas coletivas cujos colaboradores se encontrem numa das situações previstas nas alíneas anteriores;</p> <p>iv) As pessoas coletivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora;</p> <p>v) As pessoas coletivas cujos direitos de voto pertençam, direta ou indiretamente, em percentagem igual ou superior a 20%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade gestora;</p> <p>vi) As pessoas coletivas que, relativamente ao imóvel a avaliar, prestem simultaneamente, à entidade gestora ou aos fundos por si geridos, serviços de consultoria e mediação imobiliária;</p> <p>vii) Participantes que detenham mais de 0,5% de unidades de participação do fundo a que o imóvel respeita.</p>
	<p>Podem ser selecionados peritos avaliadores que integrem uma unidade de estrutura da própria instituição, desde que sejam independentes do processo de análise, decisão e recuperação do crédito.</p>	<p>Não podem ser selecionadas:</p> <p>i) As pessoas que pertencem aos órgãos sociais da empresa de seguros ou da entidade 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;</p> <p>ii) As pessoas que têm uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma das entidades referidas na alínea anterior;</p> <p>iii) As pessoas que detêm participações qualificadas no capital social das empresas referidas na alínea i);</p> <p>iv) As pessoas coletivas que se encontram em relação de domínio ou de grupo com as empresas referidas na alínea i);</p> <p>v) As pessoas coletivas cujo capital social seja pertencente, direta ou indiretamente, em percentagem igual</p>		

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
Seguro de responsabilidade civil	-	ou superior a 20%, a pessoa singular que se encontre numa das situações referidas nas alíneas i), ii) e iii).	-	Seguro de responsabilidade civil, relativo ao exercício da atividade, de valor mínimo de €250.000 por perito avaliador.



Quadro II – Regime Atual sobre o Conteúdo Mínimo do Relatório de Avaliação do Imóvel

	Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Princípio geral</b>	A avaliação do imóvel por perito avaliador deve ser objeto 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.	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.		A regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário define como objetivo da avaliação o seguinte: a avaliação de um imóvel deve ser efetuada com o intuito de fornecer à entidade gestora e aos participantes informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.  Os relatórios de avaliação, por seu turno, devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura definidos na regulamentação.
<b>Conteúdo (mínimo)</b>	-	Identificação da empresa de seguros ou do fundo de pensões detentor do terreno ou edifício;		Identificação do fundo e da entidade gestora;
	Identificação do imóvel, com a descrição pormenorizada das suas características;	Identificação do terreno ou edifício objeto da avaliação;  Descrição pormenorizada do terreno ou edifício, com indicação das 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;		A identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação;  Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
	Data a que se reporta a avaliação e a identificação e assinatura do perito avaliador;	Data a que se reporta a avaliação e data da anterior avaliação efetuada ao terreno ou edifício, se for caso disso.  Identificação do perito		As datas a que se reportam a presente e última avaliação realizada ao imóvel.  Identificação do perito avaliador e, caso este seja uma sociedade, do ou dos peritos intervenientes na

Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
	interveniente na avaliação ou, no caso de designação de uma pessoa coletiva, identificação das pessoas singulares que intervieram na mesma;		avaliação, indicando-se, em ambos os casos, o correspondente número de registo junto da CMVM ou de entidade por esta reconhecida;
-	-		Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar significativamente o seu valor;
-	Identificação clara da amplitude da inspeção efetuada ao terreno ou edifício avaliado;	-	
Descrição e fundamentação do método ou métodos de avaliação selecionados, dos parâmetros utilizados e ou dos pressupostos adotados, com identificação do modo como foram considerados os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;	Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação, bem como dos parâmetros de avaliação utilizados;		Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
-	Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o terreno ou edifício se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa contratar;		O valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar;
-	Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do terreno ou edifício;		Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;

Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
-	Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo perito avaliador;	Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;	Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;  Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
-	Indicação de eventuais transações e/ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a terrenos ou edifícios de idênticas características;	Indicação concreta de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;	Indicação concreta de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
Identificação dos valores de avaliação do imóvel, quer na perspectiva do valor do bem hipotecado quer na perspectiva do valor de mercado do imóvel.	Identificação do valor de avaliação para cada uma das frações autónomas do terreno ou edifício;	Indicação clara do valor final proposto para o imóvel, independentemente de, em consequência da utilização de vários métodos de avaliação, serem ensaiados diversos valores possíveis para o imóvel.	Indicação clara do valor final proposto para o imóvel, independentemente de, em consequência da utilização de vários métodos de avaliação, serem ensaiados diversos valores possíveis para o imóvel.
Descrição de eventuais reservas à análise efetuada;	Identificação de eventuais reservas ao valor proposto para o terreno ou edifício, em função dos elementos disponíveis;	Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;	Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;
Declaração do perito avaliador de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais e regulamentares.	Declaração do avaliador em como efetuou a avaliação de acordo com as exigências regulamentares.	Declaração do perito avaliador em como efetuou a avaliação de acordo com as exigências do Regulamento;	Declaração do perito avaliador em como efetuou a avaliação de acordo com as exigências do Regulamento;
-	-	-	Indicação da apólice de seguro

Instituições de Crédito	Empresas de Seguros	Fundos de Pensões	Fundos de Investimento Imobiliário
			obrigatório de responsabilidade civil, bem como da respetiva companhia de seguros e validade do seguro;
-	-		Identificação das sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, com as quais o perito avaliador mantenha uma relação de trabalho subordinado.
-	-		Indicação da percentagem de unidades de participação detidas, relativamente ao fundo em que se integra o imóvel objeto de avaliação.