



**CMVM**



*Pela dignificação e valorização da atividade de avaliação imobiliária - Congresso ASAVAL 2018*

## **A Regulação da Atividade da Avaliação Imobiliária**



## Agenda

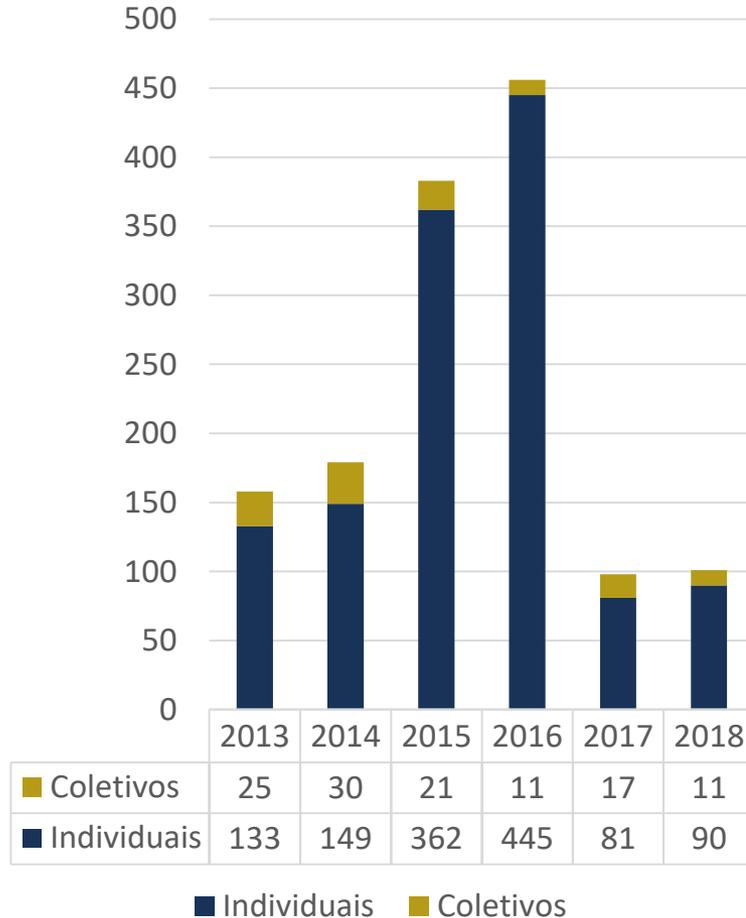
---

O mercado dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços a entidades dos sistema financeiro nacional

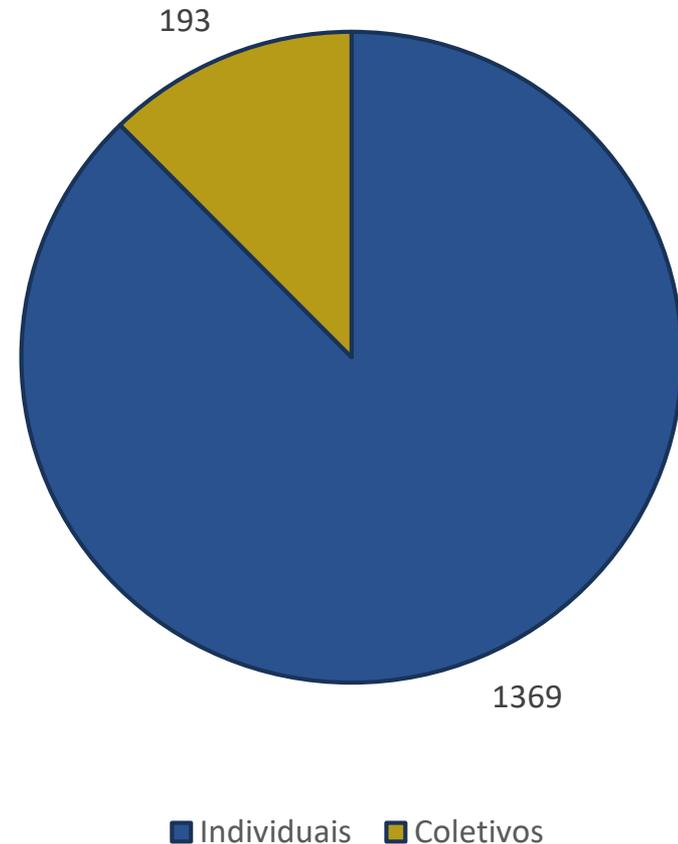
1. Dados do mercado nacional
2. As obrigações de Reportes à CMVM
3. Supervisão

## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – Dados do mercado nacional

Número de registos por ano



Número de PAI Individuais e Coletivos





## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – Dados do mercado nacional

Ano	N.º de PAI	Avaliações	Montante Avaliado	Montante Faturado
<b>2016</b>	422	253 749	90 367 367 539	25 434 440
<b>2017</b>	374	243 531	89 113 399 859	26 393 330

Ano	Média Avaliação	Média Faturação
<b>2016</b>	356 129	100
<b>2017</b>	365 922	108

## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – Dados do mercado nacional

Ano	N.º de PAI	N.º de Avaliações	Montante Avaliado	Montante Faturado
<b>2016</b>	<b>422</b>	<b>253 749</b>	<b>90 367 367 539</b>	<b>25 434 440</b>
Individuais	289	55 194	16 773 665 498	3 992 184
Coletivos	133	198 555	73 593 702 041	21 442 256
<b>2017</b>	<b>374</b>	<b>243 531</b>	<b>89 113 399 859</b>	<b>26 393 330</b>
Individuais	250	42 301	12 744 083 352	3 580 879
Coletivos	124	201 230	76 369 316 507	22 812 451

Ano	Média Avaliação p/ avaliação	Média Faturação p/ avaliação
<b>2016</b>	<b>356 129</b>	<b>100</b>
Individuais	303 904	72
Coletivos	370 646	108
<b>2017</b>	<b>365 922</b>	<b>108</b>
Individuais	301 271	85
Coletivos	379 513	113



## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

O número de reportes que apresentam erros permanece elevado

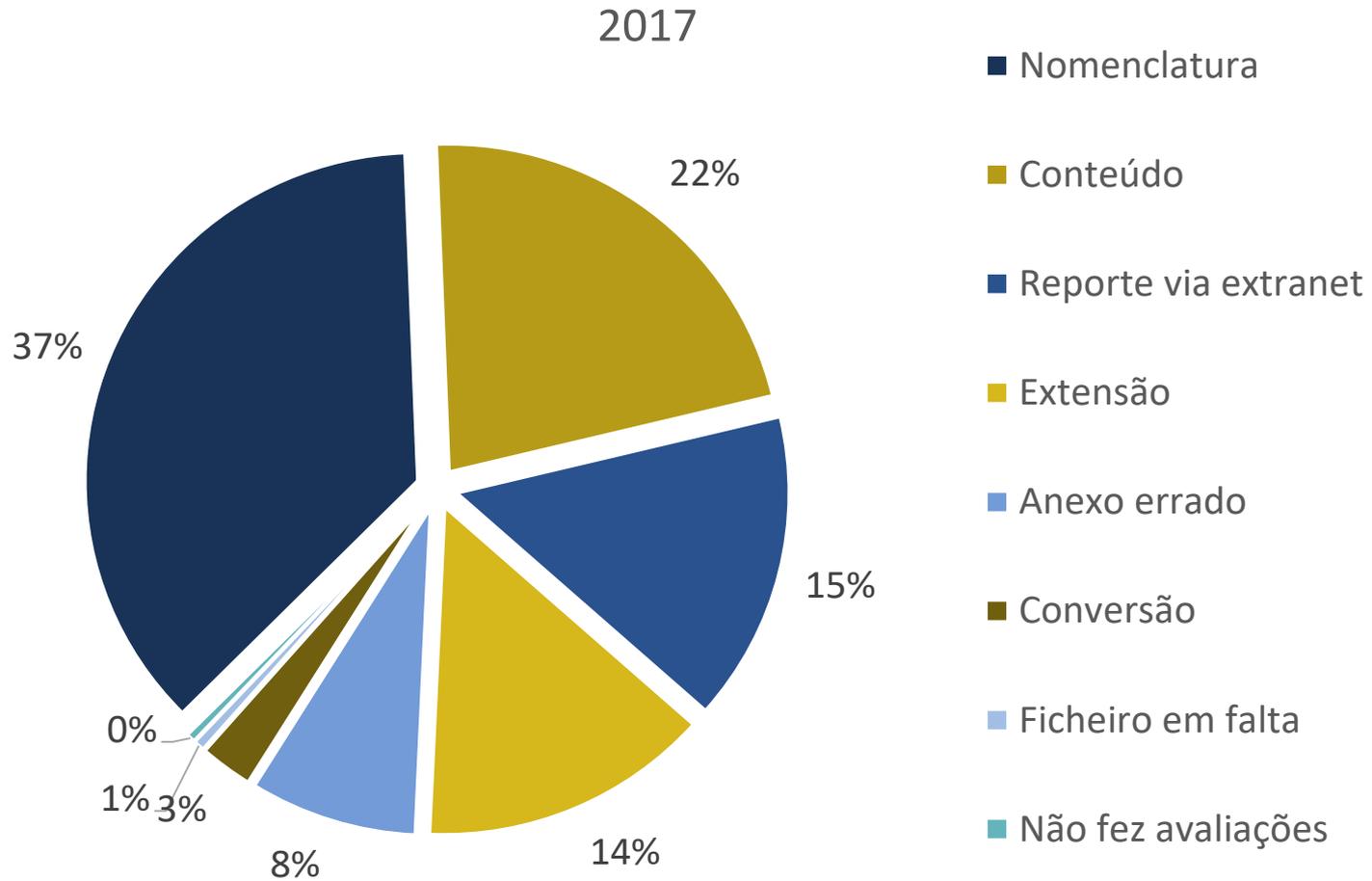
- Quase 1/3 dos reportes dos PAI que reportaram valores para 2017 apresentam erros que impossibilitam o seu processamento

Número significativo de PAI que devem remeter o Anexo I por via da *extranet* mas continuam a reportar o Anexo II

- Previsto no alínea a) do Artigo 4.º do Regulamento 1/2017

## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

### Os erros de reporte verificados:





## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

Para esclarecimento e orientação dos PAI, a CMVM emitiu de 32 FAQs relativas ao dever de reporte, disponíveis em:

[http://www.cmvm.pt/pt/AreadoInvestidor/Faq/Pages/faq\\_pai\\_regulamento\\_1\\_2017.aspx](http://www.cmvm.pt/pt/AreadoInvestidor/Faq/Pages/faq_pai_regulamento_1_2017.aspx)

The screenshot shows the CMVM website interface. At the top, there is a navigation menu with the following items: A CMVM, Comunicados e contraordenações, Sistema de difusão de informação, Regulamentação, Publicações, Estatísticas, Atividade internacional, and Área do investidor. Below the menu is a search bar with the text 'Pesquisar...'. The main content area is titled 'Área do investidor' and features a section for 'Respostas às perguntas frequentes'. The specific FAQ title is 'Respostas a perguntas frequentes sobre o Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – Deveres de reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis', with a last update date of 27.03.2018. The section is titled 'A. DOS DEVERES DE REPORTE' and contains the question: '1. Que peritos avaliadores de imóveis (PAI) estão abrangidos pelos deveres de reporte à CMVM?'.

## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

A FAQ #27 esclarece e confere orientações no procedimento de verificação e validação do ficheiro a remeter à CMVM

### 27. Como é que se pode consultar o ficheiro e garantir que não há erros?

Para abrir um ficheiro ".dat" deverá utilizar o programa "Bloco de notas" (*Notepad*) disponível em todas as versões do Windows. Deverá clicar-se no ficheiro de modo a abri-lo sendo depois confrontado com a dúvida do tipo de programa a utilizar. Nesse caso tem que escolher o programa "Bloco de notas". Após abrir o ficheiro deverá verificar-se que o mesmo tem o seguinte aspeto, conforme exemplos *suprarreferidos*:

▸ Exemplo 1:

```

D:\12345602017\1231.dat - Notepad
File Edit Format View Help
R01;PAI/2018/0999;3;1234;500000000;300000;67;10;0
R02;8;200000000;500;,,,,,
R02;9;95000000;300;,,,,,
R02;6;55000000;125;,,,,,
R02;1;33500000;100;,,,,,
R02;2;25000000;90;,,,,,
R03;1;200000000;700;,,,,,
  
```



## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

A CMVM disponibiliza ainda Orientações em fluxogramas, e em apresentação

### ANEXOS

- ▶ Orientações para a elaboração do ficheiro de dados referido no Anexo II ao Regulamento da CMVM n.º 1/2017 
- ▶ Ficheiro de reporte para o Anexo I 
- ▶ Ficheiro de reporte para o Anexo II 
- ▶ Orientações para a criação do Anexo I 
- ▶ Orientações para a criação do Anexo II 



## O mercado dos peritos avaliadores de imóveis – As obrigações de reporte à CMVM

A obrigação de reporte via *extranet* no Artigo 4.º do Regulamento 1/2017 está prevista no Regulamento da CMVM n.º 3/2016

- Tipo de ficheiro: Artigo 4.º
- Acesso à *extranet*: Artigo 6.º, número 3
- Receção do reporte: Artigo 8.º
  - Rejeitado: Artigo 8.º, número 2, alínea a) e b)
  - Recusado: Artigo 8.º, número 2, alínea c)
  - Aceite: Artigo 8.º, número 3
  - Prazo e disponibilização dos comprovativos: Artigo 8.º, número 4



## Supervisão

---

- Foi analisado um número elevado de Relatórios de Avaliação Imobiliária (RAI)
- A amostra tida em consideração, reúne todo o tipo de entidades do sistema financeiro nacional.
- Do total de erros identificados, um RAI:
  - Detém em média **4 erros**
  - Foi observado **12 erros** num determinado RAI.

Erros Detetados	Erros p/ RAI (Média)	% Erros conteúdo
<b>121</b>	<b>4</b>	<b>38%</b>

## Supervisão

Dos erros identificados, 38% são relativos ao conteúdo.

Dos 5 erros mais recorrentes, 3 podem ter impacto no valor do imóvel

<b>Erros típicos</b>	<b>%</b>
Número de registo	20,66%
Efeitos de volatilidade	19,83%
Justificação de Taxa	10,74%
Limitações	6,61%
Âmbito da inspeção	4,13%

## Supervisão

A CMVM emitiu, em 17 de setembro de 2018, circular sobre o conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação de imóveis, tendo como objetivo a qualidade dos relatórios e a prevenção de situações de incompatibilidade



### Circular: Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação de imóveis

DATA: 17/09/2018

Exmos. Senhores,

Nos termos da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, os peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional encontram-se vinculados ao cumprimento das regras materiais e formais de ordem técnica, às regras de ética, à isenção e imparcialidade na prestação da sua atividade, ali previstas, designadamente as constantes dos artigos 17.º, 19.º e 20.º.

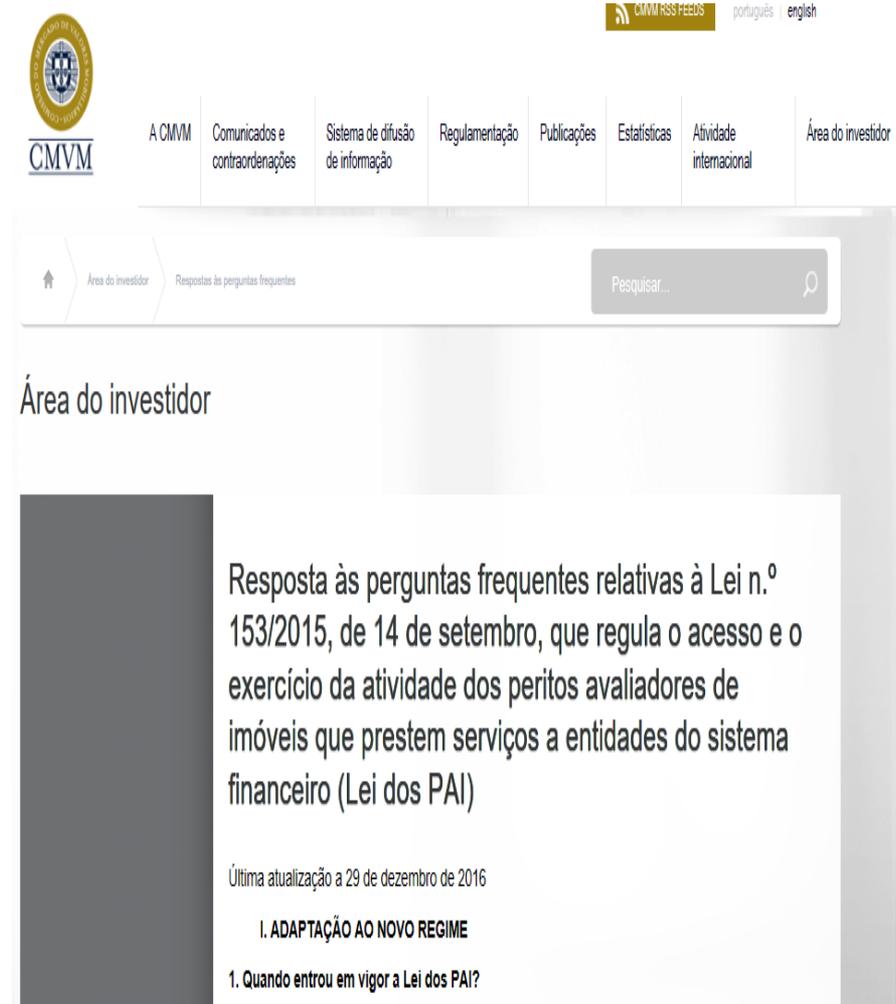
Neste contexto, os referidos peritos devem proceder à implementação de políticas e procedimentos escritos, adequados e eficazes, que regulem as matérias constantes no artigo 17.º da Lei n.º 153/2015, bem como à adoção de mecanismos de identificação de situações de incompatibilidade que sejam suscetíveis de afetar a sua imparcialidade de análise, nomeadamente em resultado de qualquer relação comercial, nos termos do artigo 19.º do mesmo diploma legal.

Assim, nos termos do artigo 20.º da Lei n.º 153/2015, tais peritos avaliadores encontram-se constituídos no dever de produzir os relatórios de avaliação em conformidade com o exigido legalmente, os quais devem ser "elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do anexo" à referida Lei.

## Supervisão

As incompatibilidades estão previstas no artigo 19.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro

A CMVM havia emitido já FAQ sobre a Lei 153/2015, sendo a #31 referente a incompatibilidades



CMVM | português | english

A CMVM | Comunicados e contraordenações | Sistema de difusão de informação | Regulamentação | Publicações | Estatísticas | Atividade internacional | Área do investidor

Área do investidor | Respostas às perguntas frequentes | Pesquisar...

Área do investidor

Resposta às perguntas frequentes relativas à Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro (Lei dos PAI)

Última atualização a 29 de dezembro de 2016

**I. ADAPTAÇÃO AO NOVO REGIME**

1. Quando entrou em vigor a Lei dos PAI?

# OBRIGADO PELA VOSSA ATENÇÃO



PELA DIGNIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - CONGRESSO ASAVAL 2018  
**A REGULAÇÃO DA ATIVIDADE DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Porto, 9 de novembro de 2018

Tiago dos Santos Matias  
Diretor  
Departamento de Supervisão Contínua