



Área do investidor > Perguntas e Respostas

Respostas a perguntas frequentes sobre o Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – Deveres de reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis

O presente documento destina-se a esclarecer dúvidas relacionadas com os deveres de reporte regular de informação à CMVM decorrentes do Regulamento da CMVM n.º 1/2017, que foram alterados pelo Regulamento da CMVM n.º 6/2020.

Última atualização: 24.03.2022

A. DOS DEVERES DE REPORTE

1. Que peritos avaliadores de imóveis (PAI) estão abrangidos pelos deveres de reporte à CMVM?

Todos os peritos avaliadores de imóveis com o seu registo ativo na CMVM devem comunicar à CMVM até 31 de março de cada ano, em relação à atividade respeitante ao ano civil precedente, os elementos que se encontram enunciados no artigo 2.º do [Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada](#) [www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Pages/Reg_1_2017_vconsolidada.aspx].

2. Quais os reportes que um PAI pessoa coletiva deve efetuar?

De acordo com o previsto no Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada, o reporte da atividade é feito nos termos e condições previstas no Anexo.

3. Sou PAI pessoa singular, que reporte devo efetuar?

De acordo com o previsto no Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada, o reporte da atividade é também efetuado nos termos e condições previstas no Anexo, apenas não havendo lugar ao reporte de informação do Bloco de informação n.º 5, na medida em que a mesma respeita apenas a PAI pessoa coletiva.

4. Um PAI pessoa coletiva, que no ano civil precedente não tenha realizado avaliações diretamente a entidades do sistema financeiro nacional abrangidas pelo dever de reporte, deve efetuar o reporte?

Sim, o reporte deve ser realizado nos termos previstos no Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada, de acordo com o especificado no Anexo sobre Inexistência de Informação a reportar.

Deverá ser enviado um email para o endereço eletrónico (peritos@cmvm.pt) em que o assunto do email deverá ser composto pelo número de registo junto da CMVM, a palavra NULO e o ano a que a informação faz referência, sem separadores entre si (PAI/XXXX/ZZZZNULO2021). O email não deverá ter conteúdo.

5. O PAI pessoa singular que unicamente desenvolva atividade para um ou mais PAI pessoas coletivas tem de reportar a sua atividade à CMVM?

Sim, o reporte deve ser realizado exatamente nos termos referidos em resposta à Questão 4, pois essa atividade não corresponde a qualquer serviço prestado a entidades do sistema financeiro nacional.

6. O que é que um PAI pessoa singular registado na CMVM reporta se exerce uma atividade mista (diretamente para entidades do sistema financeiro nacional e para uma ou mais PAI pessoas coletivas)?

O PAI pessoa singular que tenha faturado serviços de avaliação de imóveis diretamente a entidades do sistema financeiro nacional e para uma ou mais PAI pessoas coletivas registadas na CMVM, reporta unicamente a atividade que resultou da faturação direta a entidades do sistema financeiro nacional (entidades responsáveis pela gestão de organismos de investimento coletivo, instituições de crédito, sociedades financeiras, sociedades gestoras de fundos de pensões ou empresas de seguros ou de resseguros). A obrigação de reportar os serviços de avaliação feitos para PAI pessoa coletiva é da competência do PAI pessoa coletiva.

7. O PAI singular que não tenha efetuado quaisquer avaliações para entidades do sistema financeiro nacional ou para PAI pessoas coletivas tem de reportar a sua atividade à CMVM?

Sim, o reporte deve ser realizado exatamente nos termos referidos em resposta à Questão 4, pois essa atividade não corresponde a qualquer serviço prestado a entidades do sistema financeiro nacional.

8. O PAI pessoa coletiva deve enviar um ficheiro individual por cada PAI pessoa singular que consigo colabore?

Não, o PAI pessoa coletiva deve reportar a globalidade da sua atividade de avaliação, individualizando a atividade prestada por cada PAI colaborador no Bloco de Informação n.º 5 - Informação dos peritos avaliadores de imóveis pessoas coletivas sobre a atividade dos peritos avaliadores de imóveis pessoas singulares que lhe prestaram serviços de avaliação imobiliária.

B. DO PREENCHIMENTO DO FICHEIRO E DO SEU CONTEUDO

Para efeitos de demonstração do preenchimento do ficheiro de reporte constante do Anexo I serão seguidamente apresentados os seguintes exemplos:

- **exemplo 1:** PAI pessoa coletiva, com o n.º de Registo na CMVM PAI/2018/0999 (entidade n.º 12345) e 3 PAI pessoa singulares que efetivamente colaboraram com a pessoa coletiva durante o ano (PAI/2015/0999, PAI/2016/0999, PAI/2017/0999), que realizou 1234 avaliações, registou € 500 000 000 em imóveis avaliados para entidades do sistema financeiro nacional, faturou € 300 000 em avaliações diretamente a entidades do sistema financeiro nacional, de um total de € 450 000 faturados, cujo seu principal cliente representa 10% da faturação anual e recebeu 0 reclamações;
- **exemplo 2:** PAI pessoa singular, com o n.º de Registo na CMVM PAI/2020/0999 (entidade n.º 54321) que efetuou 150 avaliações para entidades do sistema financeiro nacional, totalizando € 1 500 000 em imóveis avaliados e faturou € 7 500 diretamente a entidades do sistema financeiro nacional, de um total de € 10 000 faturados, cujo seu principal e único cliente representa 100% da faturação anual e recebeu 1 reclamação;
- **exemplo 3:** PAI pessoa singular, com o n.º de Registo na CMVM PAI/2020/0999 que não tenham faturado serviços de avaliação de imóveis diretamente a entidades do sistema financeiro nacional.

9. Como devo efetuar a transposição das tabelas constantes no Anexo, conforme o exemplo 1?

A transposição das tabelas deverá ser realizada num editor de texto com capacidade para interpretar linguagem XML, como por ex. o *Notepad++*. Para validação do ficheiro produzido, deverá ser instalado o *plugin XML Tools*. O ficheiro disponibilizado como exemplo, deverá ser preenchido da seguinte forma:

- Cabeçalho do ficheiro:

Preencher o número de entidade e a data no formato YYYY-MM-DD

```
<MsgHdr>
  <EntidadeReporta>12345</EntidadeReporta>
  <DataReferencia>2021-12-31</DataReferencia>
  <ConteudoReporte>REPO</ConteudoReporte>
</MsgHdr>
```

Bloco de Informação n.º 1 – Preencher informação sobre n.º de avaliações, montante global de imóveis avaliados para entidades do sistema financeiro nacional, montante faturado em serviços de avaliação desses mesmo imóveis, percentagem de montante faturado, peso do maior cliente e número de reclamações

```
<RubAtvPAI>
  <NumAvl>1234</NumAvl>
  <MntGlobAvl>500000000</MntGlobAvl>
  <MntFat>300000</MntFat>
  <PesFatr>67</PesFatr>
  <PesoMaiorCliente>10</PesoMaiorCliente>
  <NumRecl>0</NumRecl>
</RubAtvPAI>
```

Bloco de Informação n.º 2 – tipos de ativo avaliados:

Este bloco deve ser repetido quantos registos se desejar reportar. Das 1234 avaliações realizadas, por ex. elas distribuem-se da seguinte forma:

- 500 avaliações em ativos habitacionais (código 1) no montante avaliado de € 180 000 000
- 700 avaliações em ativos de escritórios (código 2) pelo montante avaliado de € 250 000 000
- 34 avaliações em empreendimentos turísticos (código 6) no valor de € 70 000 000

```
<AtivosAvl>
  <TipAtvAvl>1</TipAtvAvl>
  <MntAvlTipAtiv>180000000</MntAvlTipAtiv>
  <NumAvlTipAtiv>500</NumAvlTipAtiv>
</AtivosAvl>
```

```
<AtivosAvl>
  <TipAtvAvl>2</TipAtvAvl>
  <MntAvlTipAtiv>250000000</MntAvlTipAtiv>
  <NumAvlTipAtiv>700</NumAvlTipAtiv>
</AtivosAvl>
```

```
<AtivosAvl>
  <TipAtvAvl>6</TipAtvAvl>
  <MntAvlTipAtiv>70000000</MntAvlTipAtiv>
  <NumAvlTipAtiv>34</NumAvlTipAtiv>
</AtivosAvl>
```

Bloco de Informação n.º 3 – entidade contratante:

Este bloco de informação também é recursivo, devendo ser repetido quantas registos desejar reportar. Das 1234 avaliações realizadas, por ex. a distribuição está feita da seguinte forma:

- 985 avaliações realizadas para instituições de crédito (código 2) no valor avaliado de € 426 700 000
- 249 avaliações realizadas para empresas de seguros (código 10) no valor avaliado de € 73 300 000

```
<EntContratPAI>
  <EntRespCnt>2</EntRespCnt>
  <MntAvlTipCnt>426700000</MntAvlTipCnt>
  <NumAvlCntTipAtiv>985</NumAvlCntTipAtiv>
</EntContratPAI>

<EntContratPAI>
  <EntRespCnt>10</EntRespCnt>
  <MntAvlTipCnt>73300000</MntAvlTipCnt>
  <NumAvlCntTipAtiv>249</NumAvlCntTipAtiv>
</EntContratPAI>
```

Bloco de Informação nº 4 – distritos e regiões autónomas:

À semelhança dos blocos anteriores, também deve ser repetido quantas linhas desejar reportar e para o exemplo em causa a distribuição ocorrerá da seguinte forma:

- 250 avaliações realizadas em Aveiro (código 1) pelo montante global avaliado de € 126 000 000
- 124 avaliações realizadas em Lisboa (código 11) pelo montante global avaliado de € 78 600 000
- 384 avaliações realizadas no Porto (código 13) pelo montante global avaliado de € 93 942 000
- 476 avaliações realizadas em Setúbal (código 15) pelo montante global avaliado de € 201 458 000

```
<AtivDistr>
  <Distritos>1</Distritos>
  <MntAvlDistr>126000000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>250</NumAvlDistr>
</AtivDistr>

<AtivDistr>
  <Distritos>11</Distritos>
  <MntAvlDistr>78600000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>124</NumAvlDistr>
</AtivDistr>

<AtivDistr>
  <Distritos>13</Distritos>
  <MntAvlDistr>93942000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>384</NumAvlDistr>
</AtivDistr>

<AtivDistr>
  <Distritos>15</Distritos>
  <MntAvlDistr>201458000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>476</NumAvlDistr>
</AtivDistr>
```

Bloco de Informação nº 5 – atividade de PAI pessoas singulares que prestaram serviços de avaliação para PAI pessoas coletivas:

Este bloco deve ser apenas preenchido pelos PAI pessoas coletivas. Os 3 PAI pessoas singulares, contribuíram para a atividade do PAI pessoa coletiva da seguinte forma:

- PAI/2015/0999 avaliou 785 imóveis pelo montante de € 342 000 000, e colabora com a empresa desde março de 2016
- PAI/2016/0999 avaliou 290 imóveis pelo montante de € 126 000 000 e colabora com a empresa desde fevereiro de 2020
- PAI/2017/0999 avaliou 159 imóveis pelo montante de € 32 000 000, colabora com a empresa desde agosto de 2019 e encerrou a sua colaboração com a mesma em setembro de 2021

```

<AtivPAIPSAverb>
  <NumRegPAIPSAvb>PAI/2015/0999</NumRegPAIPSAvb>
  <NumAvlPsing>785</NumAvlPsing>
  <MntAvlPsing>342000000</MntAvlPsing>
  <InicioPrestServ>032016</InicioPrestServ>
  <FimPrestServ>
    <DataFim>NA</DataFim>
  </FimPrestServ>
</AtivPAIPSAverb>

<AtivPAIPSAverb>
  <NumRegPAIPSAvb>PAI/2016/0999</NumRegPAIPSAvb>
  <NumAvlPsing>290</NumAvlPsing>
  <MntAvlPsing>126000000</MntAvlPsing>
  <InicioPrestServ>022020</InicioPrestServ>
  <FimPrestServ>
    <DataFim>NA</DataFim>
  </FimPrestServ>
</AtivPAIPSAverb>

<AtivPAIPSAverb>
  <NumRegPAIPSAvb>PAI/2017/0999</NumRegPAIPSAvb>
  <NumAvlPsing>159</NumAvlPsing>
  <MntAvlPsing>32000000</MntAvlPsing>
  <InicioPrestServ>082019</InicioPrestServ>
  <FimPrestServ>
    <DataFim>092021</DataFim>
  </FimPrestServ>
</AtivPAIPSAverb>

```

10. Como devo efetuar a transposição da tabela constante no Anexo, conforme o exemplo 2?

A transposição das tabelas deverá ser realizada num editor de texto com capacidade para interpretar linguagem XML, como por ex. o *Notepad++*. Para validação do ficheiro produzido, deverá ser instalado o *plugin XML Tools*. O ficheiro disponibilizado como exemplo, deverá ser preenchido da seguinte forma:

- Cabeçalho do ficheiro:

Preencher o número de entidade e a data no formato YYYY-MM-DD

```

<MsgHdr>
  <EntidadeReporta>54321</EntidadeReporta>
  <DataReferencia>2021-12-31</DataReferencia>
  <ConteudoReporte>REPO</ConteudoReporte>
</MsgHdr>

```

- Bloco de Informação nº 1:

Preencher informação sobre nº de avaliações, montante global de imóveis avaliados para entidades do sistema financeiro nacional, montante faturado em serviços de avaliação desses mesmo imóveis, percentagem de montante faturado, peso do maior cliente e número de reclamações

```

<RubAtvPAI>
  <NumAvl>150</NumAvl>
  <MntGlobAvl>1500000</MntGlobAvl>
  <MntFat>7500</MntFat>
  <PesFat>75</PesFat>
  <PesoMaiorCliente>100</PesoMaiorCliente>
  <NumRecl>1</NumRecl>
</RubAtvPAI>

```

- Bloco de Informação nº 2:

Este bloco deve ser repetido quantos registos se desejar reportar. Das 150 avaliações realizadas, por ex. elas distribuem-se da seguinte forma:

- 128 avaliações em ativos habitacionais (código 1) no montante avaliado de € 1 230 000
- 22 avaliações em ativos de escritórios (código 2) pelo montante avaliado de € 270 000

```

<AtivosAvl>
  <TipAtvAvl>1</TipAtvAvl>
  <MntAvlTipAtiv>1230000</MntAvlTipAtiv>
  <NumAvlTipAtiv>128</NumAvlTipAtiv>
</AtivosAvl>

<AtivosAvl>
  <TipAtvAvl>2</TipAtvAvl>
  <MntAvlTipAtiv>270000</MntAvlTipAtiv>
  <NumAvlTipAtiv>22</NumAvlTipAtiv>
</AtivosAvl>

```

▪ Bloco de Informação nº 3:

Este bloco de informação também é recursivo, devendo ser repetido quantas registos desejar reportar. Das 1234 avaliações realizadas, por ex. a distribuição está feita da seguinte forma:

- 150 avaliações realizadas para instituições de crédito (código 2) no valor avaliado de € 1 500 000

```

<EntContratPAI>
  <EntRespCnt>2</EntRespCnt>
  <MntAvlTipCnt>1500000</MntAvlTipCnt>
  <NumAvlCntTipAtiv>150</NumAvlCntTipAtiv>
</EntContratPAI>

```

▪ Bloco de Informação nº 4:

À semelhança dos blocos anteriores, também deve ser repetido quantas linhas desejar reportar e para o exemplo em causa a distribuição ocorrerá da seguinte forma:

- 147 avaliações realizadas em Lisboa (código 11) pelo montante global avaliado de € 1 450 000
- 3 avaliações realizadas em Setúbal (código 15) pelo montante global avaliado de € 50 000

```

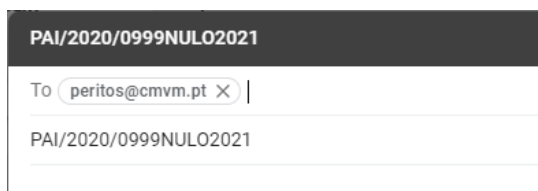
<AtivDistr>
  <Distritos>11</Distritos>
  <MntAvlDistr>1450000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>147</NumAvlDistr>
</AtivDistr>

<AtivDistr>
  <Distritos>15</Distritos>
  <MntAvlDistr>50000</MntAvlDistr>
  <NumAvlDistr>3</NumAvlDistr>
</AtivDistr>

```

11. Como devo efetuar a transposição da tabela constantes no Anexo, conforme o exemplo 3?

Para a comunicação de ausência de avaliações, deverá ser enviado um email para o endereço peritos@cmvm.pt, com o assunto PAI/2020/0999NULO2021 (ex. realizado do gmail):



12. Dispõe a CMVM de um programa informático ou formulário próprio que possa fornecer para o reporte desta informação?

Não, a CMVM não dispõe de um programa ou formulário para o reporte da informação. Terá que utilizar um programa de folha de cálculo, tipo Excel, para o efeito. Em anexo poderá encontrar um ficheiro de exemplo com orientações para a elaboração dos ficheiros de dados referidos no Anexos do regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada.

13. Que data deve figurar na designação do ficheiro?

A data a indicar no nome do ficheiro deverá ser a data do último dia do ano a que respeita a informação.

No que se refere ao reporte dos elementos da atividade de 2021, a efetuar até 31 de março de 2022, deverá ser indicada a data de 31 de dezembro de 2021 com a nomenclatura "20211231".

24. Se não se conseguir ver a extensão ".xml" no final do nome do ficheiro, como é que se deve proceder?

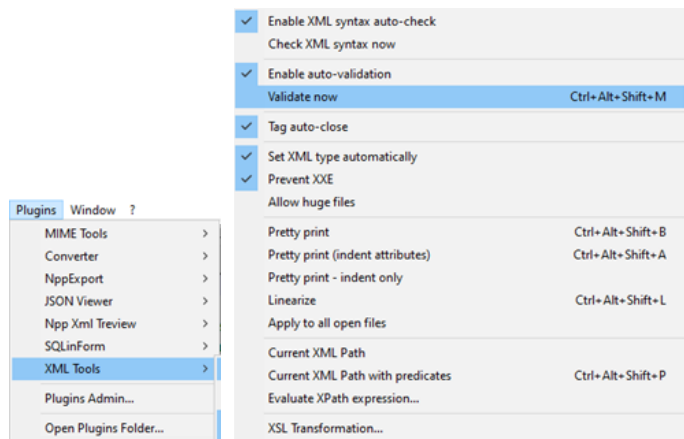
Tem de se configurar o computador:

- Caso se utilize o sistema operativo Windows 8, Windows 8.1 ou Windows 10 deverá utilizar-se o separador "Ver" no Explorador do Windows (barra superior) e de seguida seleccionar-se a opção "Extensão do nome do ficheiro" assinalando-a com "v";
- Caso se utilize o sistema operativo Windows 7 ou Vista deverá abrir-se o Explorador do Windows, clicar-se em "Organizar", depois em "Opção de Procura e Pasta" e escolher-se o separador "Ver". De seguida procurar-se na lista a opção "Ocultar extensões para tipos de ficheiro conhecidos", desmarcando-a.

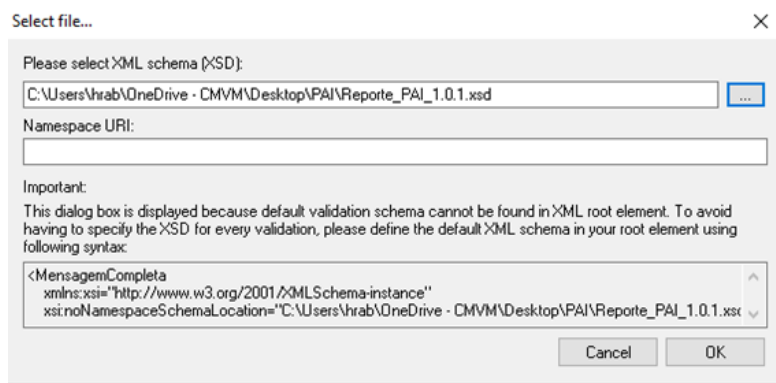
25. Como é que se pode consultar o ficheiro e garantir que não há erros?

Para garantir que o ficheiro não tem erros, deve abrir o ficheiro no *Notepad++* (com o *plugin* de *XML Tools* instalado) e deverá validá-lo contra o *schema* disponibilizado pela CMVM.

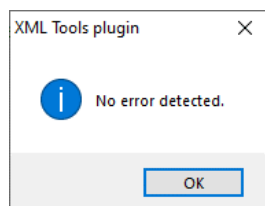
Após abrir o ficheiro, deverá seleccionar no menu *plugins*, a opção *XML Tools* e depois *Validate Now*



Selecionar o ficheiro XSD disponibilizado (Reporte_PAI_1.0.1.xsd)



E se tudo estiver ok, o resultado da validação será:



Poderá então submeter o ficheiro na *Extranet* da CMVM.

26. O que acontece se for enviado um ficheiro com erros?

Um ficheiro que devolva erro na validação será rejeitado pela CMVM, deverá ser corrigido pelo perito e reenviado. A CMVM não pode proceder a alterações ou correções dos ficheiros enviados por parte dos peritos avaliadores de imóveis.

27. Como se efetua o reporte através da *Extranet* da CMVM?

O envio de informação através do domínio de *Extranet* fica sujeito à permissão de acesso ao sistema de transferência de ficheiros da CMVM, concedido a cada PAI, através da atribuição de credenciais de acesso. A emissão das credenciais de acesso é solicitada por escrito pelo PAI, pessoa singular ou coletiva, as quais podem ser enviadas por carta registada com aviso de receção para a morada indicada pelo PAI, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 3/2016 – Deveres de Reporte.

28. Como é se confirma que o ficheiro com a informação foi recebido pela CMVM?

Após a submissão de um ficheiro XML pela *Extranet*, a entidade deverá aguardar sempre o resultado dessa submissão através da disponibilização de um recibo em formato XML. O recibo disponibilizado, terá uma mensagem que indicará se a submissão foi bem-sucedida ou se contém erros.


D. DA ORGANIZAÇÃO INTERNA

29. Existe alguma orientação para a organização interna da informação de forma a facilitar os deveres de reporte à CMVM em março de cada ano?

É uma obrigação dos PAI, pessoas singulares e pessoas coletivas, manterem padrões de organização interna, no âmbito do exercício das suas funções, que assegurem um adequado tratamento da informação relativa à sua atividade, no sentido de esta poder ser facilmente reunida e prestada, considerando, inclusive, a possibilidade de a CMVM promover ações de supervisão (cf. artigo 21.º da Lei n.º 152/2015, de 14 de setembro).

Deste modo, a CMVM recomenda que os PAI mantenham um registo da atividade que, no mínimo, atenda aos elementos solicitados no Anexo do Regulamento CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada. Para facilitar este processo sugere-se um programa de edição de ficheiros, por exemplo o Excel *Notepad++*. O ficheiro deverá ser preenchido de acordo com os exemplos disponibilizados nesta FAQ. Recomendamos a coleção atempada da informação para excel para que a transposição dos valores fique facilitada.

ANEXOS

- Ficheiro de exemplo XML [www.cmvm.pt/pt/AreadoInvestidor/Faq/Documents/PAINNNNNN0AAAAMMDD_EXEMPLO.XML] 
- www.cmvm.pt/pt/AreadoInvestidor/Faq/Documents/PAINNNNNN0AAAAMMDD_EXEMPLO.XML
- *Notepad++* [<https://notepad-plus-plus.org/downloads/>]
- Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – versão consolidada [www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Pages/Reg_1_2017_vconsolidada.aspx]