

DATA: 98-07-24

Assunto: Entendimento da CMVM relativo à avaliação de imóveis

Com o objectivo de eliminar algumas dúvidas que se têm gerado no mercado, a CMVM vem esclarecer o seguinte:

1. No que se refere aos imóveis sobre os quais existam contratos de promessa de venda, a CMVM entende que, sem prejuízo do dever de prudência exigido às entidades gestoras, poderão estas considerar como valor do imóvel, o valor definido nesses contratos, desde que, o promitente vendedor receba um sinal que, no mínimo, seja igual ao diferencial entre o valor pelo qual o imóvel se encontra prometido vender e a maior das duas avaliações;
2. Relativamente aos custos legais relacionados com a aquisição e registo, os mesmos poderão ser incorporados no valor atribuído aos imóveis pela entidade gestora, respeitada a regra deste último não exceder o valor da mais alta das duas avaliações;
3. No que respeita às divergências superiores a 25% entre duas avaliações, para um mesmo imóvel, efectuadas no âmbito da avaliação anual programada, essa diferença deve ser aferida em função da mais alta das duas avaliações;
4. Relativamente aos imóveis em construção, e tendo em vista obviar à realização de avaliações sucessivas para além da anualmente programada, sugere-se que o imóvel seja avaliado pelos peritos avaliadores como se encontrasse na situação de concluído, devendo a entidade gestora ajustar periodicamente o seu valor, de acordo com critérios comumente aceites, em proporção ao seu grau de acabamento.