

CIRCULAR ANUAL

PERITOS AVALIADORES

DE IMÓVEIS / 2020



ÍNDICE

1	PRINCIPAIS CONCLUSÕES DA SUPERVISÃO EM 2019.....	3
1.1	Reporte do exercício da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis	3
1.2	Supervisão preventiva	3
1.3	Dados de reporte.....	3
1.4	Relatórios de Avaliação de Imóveis	5
2	PRIORIDADES DE SUPERVISÃO PARA 2020	5
2.1	Supervisão da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis	5
2.2	Relatórios de Avaliação de Imóveis	6
2.3	Deveres de Reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis.....	6

À data da presente carta-circular, encontram-se registados na CMVM cerca de **1 670** Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI) para a prestação de serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, ao abrigo da [Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro](#). Cerca de 87% dos PAI são pessoas singulares.

1 PRINCIPAIS CONCLUSÕES DA SUPERVISÃO EM 2019

1.1 Reporte do exercício da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis

Em 2019, no intuito de simplificar o procedimento de reporte de informação obrigatória ao abrigo do [Regulamento da CMVM n.º 1/2017](#) - Deveres de Reporte, para os PAI cuja atividade tenha sido unicamente exercida em nome e por conta de um ou mais PAI pessoas coletivas ou que, no período coberto pelo reporte, não tenham faturado serviços de avaliação de imóveis diretamente a entidades do sistema financeiro nacional nem prestado serviços de avaliação de imóveis a PAI pessoas coletivas, foi prevista a possibilidade de, em alternativa ao habitual ficheiro de reporte, cumprir com as obrigações de reporte de atividade mediante envio via correio eletrónico.

1.2 Supervisão preventiva

Em 2019, foi mantida uma colaboração permanente e ativa com os principais *stakeholders* do setor, tendo sido promovidas dez reuniões com associações representativas e outros representantes do setor.

No âmbito de uma abordagem de supervisão preventiva, foram promovidas quatro sessões de esclarecimento sobre as obrigações de reporte de informação à CMVM, três das quais realizadas junto de associações representativas¹.

1.3 Dados de reporte

De acordo com os dados reportados pelos PAI, até à data, ao abrigo do Regulamento da CMVM n.º 1/2017, foram avaliados cerca de 87,8 mil milhões de euros em ativos

¹ Apresentação disponível para consulta no *site* da CMVM em: https://www.cmvm.pt/pt/Comunicados/ConferenciasdaCMVM/Documents/Apresenta%C3%A7%C3%A3o_Sess%C3%A3o%20de%20esclarecimento_PAI_26.03.2019.pdf

imobiliários para entidades do sistema financeiro nacional, em 222 mil avaliações. Em 2018, foi faturado aproximadamente 23,5 milhões de euros às mesmas entidades.

Verificou-se, pelo segundo ano consecutivo, um aumento na média do montante avaliado na ordem de 6,8% de 2017 para 2018. Relativamente ao montante médio faturado pelos PAI por avaliação imobiliária registou-se um decréscimo de cerca de 4% face a 2017. De referir que, de 2016 para 2017, os dados indicam que houve um aumento na ordem dos 10%.

Referente ao ano de 2018², os resultados e conclusões registadas são as seguintes:

- a) Em conjunto, 41 PAI pessoas coletivas detiveram cerca de 83% da quota de mercado, correspondendo a cerca de:
 - 181 mil ativos imobiliários avaliados;
 - 72,5 mil milhões de euros em ativos imobiliários avaliados; e
 - 18,9 milhões de euros faturados.
- b) A nível de dependência financeira, 21 PAI cujo montante global avaliado supera 200 milhões de euros, registaram uma dependência financeira superior ou igual a 50%, correspondendo a 35,61% dos PAI que superaram esse limiar.

Não obstante, pode-se constatar uma evolução positiva, na medida em que se verificou uma diminuição dos níveis de dependência financeira. Enquanto que em 2017, 25% dos PAI registavam um nível de dependência financeira igual ou superior a 74%, em 2018 este valor fixou-se em 65%.
- c) Quanto ao número de avaliações, 67 PAI realizaram mais de 150 avaliações, destes, 25 realizaram pelo menos 300;
- d) Relativamente à faturação, 75% dos PAI faturou, em média, entre 50 a 200 euros a entidades do sistema financeiro nacional;
- e) Das avaliações realizadas, cerca de:
 - 84% foram para instituições de crédito, correspondendo a 68% do montante global avaliado;
 - 12% foram para entidades responsáveis pela gestão de Organismos de Investimento Coletivo (OIC), correspondendo a 26% do montante global avaliado;
 - 80% foram a ativos habitacionais, correspondendo a cerca de 47% do montante global avaliado;
 - 79% foram nos distritos de Lisboa, Porto e Faro.

² À data da presente circular, os dados de 2019 ainda não foram recebidos.

f) Foram recebidas, pelos PAI, 436 reclamações em 2018.

Os dados apresentados correspondem à informação reportada por 81% dos PAI registados na CMVM, demonstrando-se essencial para, não apenas a supervisão, mas também para efeitos de caracterização do mercado e da respetiva atividade.

1.4 Relatórios de Avaliação de Imóveis

No decorrer do ano de 2019, a CMVM dedicou uma atenção especial aos relatórios de avaliação de imóveis produzidos pelos PAI, focada na qualidade da avaliação realizada. Nesse sentido, foram analisados 65 relatórios de avaliação de imóveis, realizados por 31 PAI.

Desta análise³, verificaram-se, em média, 5 erros por relatório de avaliação atingindo um máximo de 14 erros num único relatório.

Em termos de seções do relatório, cerca de 39% dos erros verificados encontram-se na seção respeitante à avaliação do imóvel, sendo que o campo ‘efeitos de volatilidade’ foi aquele que mais deficiências registou (cerca de 12%). De referir ainda que os campos ‘identificação de eventuais limitações’ e ‘justificação de taxa de atualização’ registaram um elevado número de erros, com cerca de 9% e 8%, respetivamente.

Recordamos os PAI para a importância que o campo ‘identificação de eventuais limitações’ tem para a sua atividade no contexto da Circular da CMVM sobre orientações à atividade dos peritos avaliadores de imóveis durante o estado de emergência em Portugal (COVID-19)⁴.

2 PRIORIDADES DE SUPERVISÃO PARA 2020

2.1 Supervisão da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis

Em 2019, a CMVM desenvolveu novos procedimentos de supervisão, tendo sido criados novos indicadores de risco relativos à atividade dos PAI. Estes indicadores serão a base de atividade em matérias de supervisão dos PAI durante o ano de 2020.

Os indicadores selecionados para guiar a supervisão em 2020 são:

- Variações anómalas;
- Faturação;

³ Considerando os campos previstos no anexo da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro

⁴ https://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Circulares/Documents/Circular_PAI_covid_20200330.pdf

- Número de avaliações irregulares;
- Dependência financeira; e
- Reclamações.

2.2 Relatórios de Avaliação de Imóveis

Paralelamente às supervisões previstas, selecionadas de acordo com os indicadores referidos no ponto anterior, a CMVM irá continuar a analisar em detalhe as avaliações aos imóveis para entidades do setor financeiro.

2.3 Deveres de Reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis

Todos os PAI registados na CMVM devem cumprir com o seu reporte de atividade até ao dia 31 de março de cada ano, em relação à atividade respeitante ao ano civil precedente. Contudo, na sequência da evolução da propagação do COVID-19 em Portugal, de ter sido declarado o estado de emergência e das recomendações emitidas pela Direção Geral de Saúde (DGS) e pela Organização Mundial de Saúde (OMS), a CMVM prorrogou o prazo de reporte até dia 31 de maio de 2020, com sucessivas prorrogações de 1 mês até ao último dia do mês em que o estado de emergência seja levantado.

Conforme previsto no [Regulamento da CMVM n.º 1/2017](#), os PAI pessoas singulares cujo montante anual de faturação seja superior 10 000 euros e os PAI pessoas coletivas devem reportar a informação através do domínio da *extranet* da CMVM. Na eventualidade de não disporem de acesso ao referido portal, devem os PAI solicitar o mesmo recorrendo ao preenchimento do Requerimento de acesso, Anexo integrante do [Regulamento da CMVM n.º 3/2016](#).

O procedimento comunicado em 2019⁵, com o intuito primeiro de agilizar a obrigação de reporte das entidades que se encontrem abrangidas pelas alíneas b) e c) do número 2 do Artigo 3.º do Regulamento CMVM n.º 1/2017, permanece em 2020 para os devidos efeitos.

Nesta sequência, informa-se que os PAI devem realizar o reporte relativo ao ano de 2019 mediante o envio via correio eletrónico, para o endereço peritos@cmvm.pt, tendo por assunto o *número de registo na CMVM*, um espaço ‘ ‘ a palavra *Nulo* e o *ano a que informação faz referência*.

⁵ Através de correio eletrónico com a referência SAI - EMAIL/2019/1659

A título exemplificativo: o perito avaliador de imóveis (PAI) com o número de registo na CMVM *PAI/2002/0001* cuja informação faça referência a 2019, deve remeter uma comunicação por correio eletrónico com o seguinte assunto: ***PAI/2002/0001 Nulo 2019***.

A comunicação não carece de conteúdo no seu corpo e deve ser realizada a partir do endereço de correio eletrónico que consta do registo do PAI junto da CMVM.