

## **CIRCULAR SOBRE REVISÃO DAS ORIENTAÇÕES À ATIVIDADE DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS**

**(Alteração às orientações à atividade dos peritos avaliadores de imóveis durante o estado de emergência em Portugal (COVID-19) de 30 de março de 2020)**

**DATA: 23/07/2020**

Com a presente circular procede-se à primeira alteração às orientações à atividade dos peritos avaliadores de imóveis durante o estado de emergência em Portugal (COVID-19) de 30 de março de 2020 e republicam-se, em Anexo, as citadas orientações com as alterações que se apresentam seguidamente, que devem ser observadas pelos PAI, em situações ou circunstâncias de exceção por imposição de distanciamento social ou outra justificação comprovada de impossibilidade de inspeção presencial ao imóvel, os quais devem:

- a) Adotar todas as medidas e orientações emitidas pelas entidades nacionais e internacionais competentes, tais como o Governo e a Assembleia da República, a DGS a OMS, nomeadamente, no que se refere ao estado de pandemia e ao distanciamento social;
- b) (...);
- c) (...);
- d) Manter as inspeções presenciais aos imóveis, podendo, em casos justificados e comprovados, e na medida do estritamente necessário, recorrer a alternativas tecnológicas para esse efeito, contanto que:
  - (i) (...);
  - (ii) Disponham de um auto de visita que inclui, entre outros, a informação de quem providenciou a documentação da inspeção ao imóvel, que deve ser incluído no relatório;
  - (iii) Ditem as condições que devem ser observadas por quem realiza e ou documenta a inspeção;
  - (iv) (...);
  - (v) (...);
  - (vi) (...);
- e) (...);

A CMVM vem ainda aditar a citada Circular com a seguinte orientação:

- f) Ter especial atenção aos descritivos que compõem os relatórios de avaliação, em concreto, à devida transparência no que se refere aos métodos de avaliação utilizados e, bem assim, deixando clara a:
- (i) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
  - (ii) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados; e
  - (iii) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado.

### **Anexo**

#### **Revisão das orientações aos PAI durante o período de pandemia declarado pela OMS e DGS**

A presente circular revê as orientações aos peritos avaliadores de imóveis, registados na CMVM, que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional (PAI) e ao mercado, que foram publicadas em 30 de março de 2020 na sequência da declaração de estado de emergência em Portugal devido à doença COVID-19.

Numa fase de retorno progressivo à normalidade, a CMVM emite as seguintes orientações, que devem ser observadas pelos PAI em situações ou circunstâncias de exceção por imposição de distanciamento social ou outra justificação comprovada de impossibilidade de inspeção presencial ao imóvel, os quais devem:

- a) Adotar todas as medidas e orientações emitidas pelas entidades nacionais e internacionais competentes, tais como o Governo e a Assembleia da República, a DGS e a OMS, nomeadamente, no que se refere ao estado de pandemia e ao distanciamento social;
- b) Adotar políticas e procedimentos de continuidade de negócio, nomeadamente, em matérias de práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;
- c) Comunicar previamente às respetivas entidades do sistema financeiro nacional, por documento escrito, os termos em que a avaliação irá decorrer;
- d) Manter as inspeções presenciais aos imóveis, podendo, em casos justificados e comprovados, e na medida do estritamente necessário, recorrer a alternativas tecnológicas para esse efeito, contanto que:
  - (i) Tenham a concordância expressa do beneficiário da avaliação dos pressupostos em que a mesma é realizada;
  - (ii) Disponham de um auto de visita que inclui, entre outros, a informação de quem providenciou a documentação da inspeção ao imóvel, que deve ser incluído no relatório;

- (iii) Ditem as condições que devem ser observadas por quem realiza e ou documenta a inspeção;
  - (iv) Documentem a referida inspeção em suporte duradouro, incluindo a identificação do terceiro que realizou a visita/inspeção ao imóvel e a correspondente data;
  - (v) Conservem o relatório e toda documentação suporte num prazo mínimo de 2 anos;
  - (vi) Assegurem que tal não prejudica a validade do seguro de responsabilidade profissional previsto no artigo 7.º da Lei;
- e) Quaisquer medidas tomadas devem ser devidamente reduzidas a escrito e incluídas no relatório de avaliação como pressuposto e eventual limitação para o valor atribuído ao imóvel, especificamente aquelas identificadas na alínea anterior;
- f) Ter especial atenção aos descritivos que compõem os relatórios de avaliação, em concreto, à devida transparência no que se refere aos métodos de avaliação utilizados e, bem assim, deixando clara a:
- (iv) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
  - (v) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados; e
  - (vi) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado.