



Não dispensa a consulta do diploma publicado em Diário da República

Regulamento da CMVM n.º 97/11 Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário

O Decreto - Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, atribui competência à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a definição de regras técnicas sobre os peritos avaliadores e respectivos critérios de avaliação dos imóveis dos fundos.

Nos termos do referido diploma os imóveis dos fundos de investimento imobiliário devem ser avaliados por dois peritos independentes, designados de comum acordo entre a entidade gestora e o depositário, com uma periodicidade mínima anual, sem prejuízo daquelas que se efectuem extraordinariamente nos termos da lei.

O presente Regulamento consagra os métodos de avaliação mais utilizados na prática, estabelecendo princípios gerais no domínio da avaliação dos imóveis, designadamente no tocante à imposição de determinadas obrigações relativas à independência dos peritos avaliadores e à exigência de prestação da informação relacionada com aquela actividade.

Assim, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 14º do Código do Mercado de Valores Mobiliários e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 34.º do Decreto - Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, o Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, ouvida a APFIN - Associação Portuguesa das Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento, aprovou o seguinte regulamento:

Artigo 1º Objecto

O presente regulamento estabelece as regras técnicas sobre critérios de avaliação dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário e define os requisitos exigíveis aos respectivos peritos avaliadores.

Artigo 2º Avaliações

1. Os imóveis dos fundos de investimento imobiliário devem ser avaliados por dois peritos independentes, designados de comum acordo entre a entidade gestora e o depositário, pelo menos uma vez em cada ano civil, sem prejuízo daquelas que se efectuem extraordinariamente nos termos da lei.

2. O valor atribuído aos imóveis pela entidade gestora não poderá exceder o mais elevado das duas avaliações consideradas nos termos deste regulamento.

Artigo 3º

Objectivo da avaliação

A avaliação de um imóvel deve ser efectuada com o fim de fornecer à entidade gestora uma informação objectiva e rigorosa, de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido, caso o mesmo imóvel fosse vendido em condições normais de mercado, no momento da avaliação.

Artigo 4º

Métodos de avaliação

1. Para a realização dos objectivos definidos no artigo anterior, devem os peritos avaliadores utilizar preferencialmente os seguintes métodos de avaliação:

a) Método comparativo - consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário. A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.

b) Método de actualização das rendas futuras - consiste na determinação do valor do imóvel através do somatório dos cash - flows efectiva ou previsivelmente libertados e do seu valor residual no final do período de investimento previsto ou da sua vida útil, actualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante.

c) Método dos múltiplos do rendimento - consiste na determinação do valor do imóvel mediante o quociente entre a renda anual efectiva ou previsivelmente libertada, líquida de encargos de conservação e manutenção, e uma taxa de remuneração adequada às suas características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário no momento da avaliação.

d) Método de substituição - consiste na determinação do valor do imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais. Na determinação do valor final do imóvel, devem ser consideradas, designadamente, a depreciação em função da sua antiguidade, estado de conservação e estimativa de vida útil, bem como as margens de lucro requeridas.

2. Os peritos avaliadores devem optar pelo método ou métodos mais adequados à situação concreta do imóvel em causa.

3. Na avaliação devem os peritos avaliadores tomar em consideração todos os elementos que, tendo em conta o método escolhido, possam afigurar-se como relevantes, designadamente, o estado de conservação do imóvel e a respectiva situação.

4. Sempre que, no entender do perito avaliador, circunstâncias especiais não permitam a determinação adequada do valor do imóvel, o perito deve fundamentar, no relatório de avaliação, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número 1, assim como a sua opção por outro método de avaliação que julgue adequado.

5. Sempre que as informações essenciais para a correcta determinação do valor do imóvel estejam inacessíveis ou não tenham sido disponibilizadas, evidenciar, em sede de relatório de avaliação, as limitações do valor determinado em função dos condicionalismos encontrados.

Artigo 5º **Relatório de avaliação**

A estrutura do relatório de avaliação deve conter, pelo menos, as seguintes informações:

1. Elementos descritivos:

- a) a identificação do avaliador e, caso este seja uma sociedade, do ou dos peritos intervenientes na avaliação;
- b) a identificação do imóvel objecto da avaliação;
- c) identificação do fundo e da entidade gestora;
- d) a data a que se reporta a avaliação e a data da última avaliação efectuada ao imóvel.

2. Elementos de avaliação:

- a) descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localização, estado de conservação, tipo de construção e o fim a que se destina;
- b) análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infra-estruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
- c) descrição das diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- d) fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- e) o valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa libertar;
- f) estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- g) justificação da utilização de taxas de actualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
- h) indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;
- i) indicação do valor proposto para o imóvel.

3. Elementos de responsabilização:

- a) indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel, em função dos elementos disponíveis;
- b) declaração do avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;
- c) Identificação das sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, com as quais os peritos avaliadores mantenham uma relação de trabalho subordinado.

Artigo 6º Incompatibilidades

Não podem ser designados como peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário:

- a) as pessoas singulares que pertençam aos órgãos sociais da entidade gestora ou que com esta tenham uma relação de trabalho subordinado;
- b) as pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social da entidade gestora;
- c) as pessoas colectivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora;
- d) as pessoas colectivas cujo capital social seja pertencente, directa ou indirectamente, em percentagem igual ou superior a 20%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade gestora.

Artigo 7º Informação

1. A CMVM pode, sempre que o entenda necessário, questionar os peritos avaliadores relativamente a qualquer matéria relacionada com a sua actividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

2. As entidades gestoras devem enviar à CMVM todos os relatórios de avaliação que:

- a) apresentem estimativas do valor do imóvel com reservas, nos termos da alínea a) do número 3 do artigo 5.º deste Regulamento;
- b) no âmbito da avaliação anual programada e relativamente a um mesmo imóvel, apresentem entre si valores que diverjam em mais de 25%, sem prejuízo das medidas que, em consequência, as entidades gestoras, conjuntamente com os peritos avaliadores, tenham equacionado;
- c) contenham métodos de avaliação diferentes dos referidos no número 1 do artigo 4º. deste Regulamento.

2. As entidades gestoras devem enviar à CMVM, no prazo de 3 dias após a sua solicitação, quaisquer informações ou elementos relativos à avaliação de bens imóveis integrantes das carteiras de fundos de investimento imobiliário.

Artigo 8º
Disposição transitória

As entidades gestoras e os depositários dispõem de um período de 6 meses, a contar da data de entrada em vigor do presente regulamento, para cumprirem com o disposto no artigo 6º.

Artigo 9º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia posterior ao da sua publicação no Diário da República.

10 de Julho de 1997 - O Presidente do Conselho Directivo, *José Nunes Pereira*.