



17 de dezembro de 2013

Proposta de Novo Regime sobre a Avaliação e Valorização de Imóveis: Uma abordagem integrada para o sistema financeiro português

Com base nos desenvolvimentos recentes ocorridos no mercado imobiliário em Portugal e respetivas repercussões no sistema financeiro português, foi emitido, no passado dia 12 de dezembro de 2013, um comunicado conjunto pelo Banco de Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e o Instituto de Seguros de Portugal (ISP), enquanto elementos do Conselho Nacional de Supervisores Financeiros, relativo à elaboração de um documento sobre a avaliação e valorização de Imóveis que visa contribuir para o aumento da confiança e da credibilidade das avaliações de imóveis e do trabalho desenvolvido pelos peritos avaliadores.

Neste documento são apresentadas propostas para assegurar uma abordagem integrada para o sistema financeiro português do enquadramento jurídico da avaliação e valorização de imóveis, com o objetivo de reforçar a robustez das avaliações de imóveis e do trabalho desenvolvido pelos peritos avaliadores, sendo, ainda, fixadas regras relativas à valorização contabilística dos imóveis, através da definição dos critérios e periodicidade de avaliação, os quais devem ser ajustados aos objetivos da supervisão.

Relativamente às condições que os peritos avaliadores devem cumprir para a realização das avaliações de imóveis propõe-se a definição de um regime único, a aplicar de forma transversal à prestação de serviços de avaliação de imóveis a qualquer dos três setores do sistema financeiro português.

As principais alterações relativamente à gestão de fundos de investimento imobiliário consistem (i) na manutenção da exigência de realização de duas avaliações para os imóveis pertencentes a fundos de investimento imobiliário, passando a ser exigida uma terceira avaliação quando as avaliações diverjam entre si em mais de 20%; (ii) na eliminação da discricionariedade atualmente concedida às entidades gestoras para avaliação dos imóveis, passando a sua valorização a ser definida exclusivamente com base na avaliação realizada pelos peritos avaliadores e (iii) na diminuição da periodicidade mínima de avaliação dos imóveis, sendo no caso dos fundos de investimento imobiliários fechados de subscrição pública o prazo reduzido para 1 ano, e nos fundos de investimento imobiliário abertos a periodicidade da avaliação reduzida para um prazo entre 6 meses e um ano.

O documento encontra-se sujeito a consulta pública até [15 de janeiro de 2014](#), encontrando-se disponível [aqui](#), sendo posteriormente, produzido e divulgado um relatório com as conclusões da consulta.

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.