



DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA DA CMVM N.º 5/2016

Projeto de Regulamento relativo aos Deveres de reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis

ÍNDICE

I.	ENQUADRAMENTO	2
1.	Âmbito do projeto	2
1.1.	Introdução.....	2
1.2.	Estrutura.....	2
II.	AVALIAÇÃO DE IMPACTO	3
III.	PROCESSO DE CONSULTA.....	3
IV.	PRINCIPAIS PROPOSTAS	4
1.	Teor do reporte	4
2.	Meios de envio de informação à CMVM	5
3.	Regime Transitório e Entrada em vigor	5

I. ENQUADRAMENTO

1. Âmbito do projeto

1.1. Introdução

O presente documento apresenta e justifica o projeto de Regulamento relativo aos Deveres de reporte dos Peritos Avaliadores de Imóveis.

Este regulamento desenvolve o regime previsto na Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional doravante referidos como «PAI» fixando os deveres de reporte dos PAI, sejam estes pessoas singulares ou coletivas, à CMVM (Lei dos PAI).

Assim, a presente proposta:

- a) Estabelece regras de teor do reporte de informação dos PAI à CMVM, incluindo o objeto da informação a reportar, o prazo de envio e sua eventual periodicidade;
- b) Regula o procedimento de reporte de informação pelos PAI à CMVM.

1.2. Estrutura

Atendendo à dimensão reduzida do projeto, o regulamento não se encontra dividido em capítulos. Mas aborda, sucessivamente, os seguintes temas:

- O seu âmbito de aplicação;
- Os conteúdos do reporte dos PAI à CMVM;
- A remissão para procedimentos de envio fixados na regulamentação relevante;
- Regime transitório e entrada em vigor.

II. AVALIAÇÃO DE IMPACTO

A CMVM avaliou o impacto desta iniciativa nos termos do anexo ao presente documento de consulta, para o qual se remete (vide “Nota justificativa”) e cuja conclusão aqui se reproduz:

«A proposta de regulamento em apreço implica necessariamente custos de adaptação. Sem prejuízo, com base na análise de impacto acima efetuada, são expectáveis benefícios para os PAI, entidades que beneficiam dos respetivos serviços, investidores e público em geral, suscetíveis de superar os custos identificados.»

III. PROCESSO DE CONSULTA

A CMVM submete o projeto a escrutínio público para que todos os agentes do mercado possam sobre ele pronunciar-se, dirigindo comentários, sugestões e contributos em relação às soluções apresentadas.

As respostas ao presente documento de consulta devem ser submetidas à CMVM até ao dia 1 de setembro de 2016.

Os contributos devem ser remetidos, preferencialmente, para o endereço de correio eletrónico cmvm@cmvm.pt. As respostas à consulta pública podem igualmente ser remetidas, por correio normal, para a morada da CMVM (Rua Laura Alves, 4, Apartado 14258, 1064-003 Lisboa) ou por fax n.º 21 353 70 77/78.

Por razões de transparência, a CMVM propõe-se publicar os contributos recebidos ao abrigo desta consulta. Caso o respondente se oponha à referida publicação deve comunicá-lo expressamente no contributo a enviar.

Qualquer dúvida ou esclarecimento adicional sobre a presente consulta pública pode ser elucidada pelo Senhor Dr. José Alves dos Santos do Departamento de Supervisão de Gestão de Investimento Coletivo ou pela Senhora Dra. Laura Abreu Cravo, do Departamento Internacional e de Política Regulatória.

IV. PRINCIPAIS PROPOSTAS

1. Teor do reporte

O artigo 2.º densifica o teor da informação a ser reportada à CMVM pelos PAI, nomeadamente:

- Número de avaliações efetuadas e montante global de imóveis avaliados;
- Montante total recebido pelos serviços de avaliação prestados;
- Percentagens de importâncias recebidas em relação ao total de importâncias recebidas pelos serviços prestados respeitantes a:
 - i) Avaliação;
 - ii) Mediação imobiliária; e
 - iii) Consultoria imobiliária;
- Indicação dos tipos de ativos avaliados e das entidades responsáveis pela contratação dos serviços de avaliação;
- Indicação dos distritos e regiões autónomas onde foram efetuadas avaliações;
- Número de reclamações recebidas.

Esta opção justifica-se para um melhor, atualizado e parametrizado conhecimento do exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis e para um cabal desempenho dos poderes de supervisão e fiscalização da CMVM

Atendendo ao número de peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM (que ultrapassa os 1500), a supervisão deverá centrar-se na avaliação do risco do exercício de atividade destes peritos e privilegiar uma ação preventiva. Para tal importará conhecer o conjunto de elementos qualitativos e quantitativos mínimos relevantes indicados no Regulamento sobre a atividade de cada perito avaliador de imóveis.

Desta forma, a utilização dos recursos de supervisão por parte da CMVM será feita e realizada com uma maior focalização em áreas de risco e estabelecidas prioridades, o que beneficiará a todos.

2. Meios de envio de informação à CMVM

Prevê-se a regra geral de que a informação que tenha que ser prestada à CMVM nos termos do Regulamento da CMVM n.º xx/2016 Deveres de Reporte de Informação.

Esta opção justifica-se pelo facto de tornar a receção da informação mais expedita, simples e segura, assegurando a integridade e a confidencialidade da informação e contribuindo para uma mais eficiente organização da supervisão.

3. Regime Transitório e Entrada em vigor

O regulamento vigora no dia seguinte ao da sua publicação (artigo 5.º).

Foi prevista uma norma transitória com vista a assegurar o reporte da informação relativa ao ano de 2015, já que já foi ultrapassada a moldura temporal anual para o reporte comum. Assim, nos termos do artigo 4.º, o reporte da informação referente ao ano de 2015 deve ser remetido à CMVM até 30 dias após a entrada em vigor do presente regulamento.