



DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA DA CMVM N.º 3/2010

SOBRE ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E AO REGULAMENTO DA CMVM N.º 8/2002 SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

§1. Introdução

O presente processo de consulta pública da CMVM introduz uma proposta de intervenção regulamentar relativa ao regime da avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

O conjunto de propostas ora apresentado têm três objectivos essenciais:

Em primeiro lugar, visa-se reforçar a conexão entre a valoração feita pela entidade gestora dos imóveis detidos por fundos de investimento imobiliário e o valor resultante da avaliação feita pelos peritos avaliadores externos, o qual procura identificar o melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse vendido, no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

Em segundo lugar e, em consequência do primeiro objectivo, pretende-se fortalecer mecanismos regulamentares que garantam a idoneidade, competência, objectividade e independência dos peritos avaliadores de imóveis pertencentes a fundos de investimento.

Em terceiro e último lugar, e também em consonância com os objectivos anteriores, pretende-se a diminuição da periodicidade mínima da avaliação de imóveis de fundos de investimento por peritos avaliadores externos.

§2. O conteúdo da proposta da intervenção regulamentar

As principais alterações propostas são as seguintes:

2.1. Redução da periodicidade mínima da avaliação de imóveis por peritos avaliadores

Actualmente, o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário estabelece, na alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, a periodicidade mínima de dois anos para a avaliação de imóveis pertença de fundos de investimento imobiliários por parte de peritos avaliadores externos. O mesmo preceito estabelece outras circunstâncias em que a avaliação dos imóveis de fundos de investimento imobiliário por peritos avaliadores externos é devida.

A periodicidade mínima de avaliação de imóveis actualmente prevista afasta-se, de modo relevante, não só das melhores práticas recomendadas pelas principais

associações de profissionais do sector, como também das regras vigentes nos principais ordenamentos jurídicos europeus que, neste domínio, concorrem com Portugal. Desta forma, o robustecimento do enquadramento jurídico nacional nesta área afigura-se como instrumento necessário ao reforço da confiança dos investidores e à dinamização do mercado nacional dos fundos de investimento imobiliário.

Em face do exposto, propõe-se a diminuição da periodicidade mínima da avaliação de imóveis de fundos de investimento por peritos avaliadores, para seis meses, no caso dos fundos de investimento abertos ou fechados de subscrição pública, e para doze meses, nos restantes casos.

A introdução da periodicidade mínima nos termos propostos importa, além de uma alteração ao Regulamento da CMVM n.º 8/2002, uma alteração ao artigo 29.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março e alterado pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007, de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei n.º 211-A/2008, de 3 de Novembro.

2.2. Valoração dos imóveis em carteira determinada pela avaliação realizada por peritos avaliadores de imóveis

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 8.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, os imóveis acabados detidos por fundos de investimento imobiliário são, presentemente, valorados pela respectiva entidade gestora no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores externos, nas avaliações por estes realizadas.

Opta-se, agora, por propor que a valoração dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário decorra directamente da média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores imóveis. Concomitantemente, as mais ou menos valias resultantes desta forma de valoração devem ser imediata e integralmente reconhecidas.

2.3. Designação dos peritos avaliadores e registo simplificado dos peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário junto da CMVM

O relevo da função desempenhada pelos peritos avaliadores de imóveis na actividade dos fundos de investimento imobiliário é, desde há muito, reconhecido. A sua actuação, enquanto prestadores de serviços às sociedades gestoras de fundos, funciona, na verdade, como uma garantia, perante o mercado e os investidores em geral, do rigor e objectividade essenciais ao desenvolvimento da indústria dos fundos de investimento imobiliário.

Em face do exposto, propõe-se, em primeiro lugar, a redução a escrito do contrato a celebrar entre os peritos avaliadores e as entidades gestoras, não podendo a remuneração daqueles depender do valor das unidades de participação do fundo ou do valor de avaliação do imóvel.

Sem se restringir a actividade dos peritos avaliadores de imóveis em geral, cria-se o dever, a cargo da entidade gestora de fundos de investimento imobiliário, de contratar peritos avaliadores de imóveis registados previamente junto da CMVM.

Neste domínio, assume-se a opção por um modelo de supervisão dos peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário assente no registo prévio

simplificado junto da CMVM, o qual no passado, por intermédio das alterações introduzidas pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2002, havia sido mitigado, mediante a consagração do procedimento de mera comunicação prévia.

Esta alteração de política regulatória, que antecipa o início da acção de supervisão da CMVM sobre os peritos avaliadores de imóveis por referência ao momento da sua designação pelas entidades gestoras, justifica-se, em primeiro lugar, com a elevação da relevância das avaliações realizadas pelos peritos para efeitos da determinação do valor das unidades de participação dos fundos e, em segundo lugar, com a necessidade de reduzir os custos regulatórios da actividade das entidades gestoras – as quais, no momento da designação dos peritos avaliadores poderão confiar no registo prévio junto da CMVM por estes previamente obtido – e, assim, contribuir para a dinamização do mercado.

O registo de peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário é concedido a quem satisfizer os requisitos de idoneidade, de certificação profissional e de cobertura de responsabilidade civil profissional previstos no regulamento.

2.4. Certificação profissional

Quanto ao requisito da certificação profissional, a presente proposta segue o modelo recentemente consagrado no Regulamento da CMVM n.º 3/2010, sobre os deveres de conduta e qualificação profissional dos analistas financeiros e consultores para investimento, exigindo-se a demonstração pelo requerente de determinadas habilitações.

Quanto às habilitações relevantes, propõe-se que o regulamento identifique, desde logo, quais os cursos que garantem a certificação, eliminando-se, em adição, os requisitos e procedimentos aplicáveis à certificação das entidades formadoras.

A CMVM propõe-se continuar a divulgar no seu sítio da Internet os cursos de formação que tenham sido objecto de reconhecimento.

2.5. Políticas, procedimentos e associações profissionais dos peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário

Igualmente com paralelo no recentemente aprovado Regulamento da CMVM n.º 3/2010, a CMVM propõe que os peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário passem a ter de adoptar políticas e procedimentos escritos que regulem, designadamente, os seus padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna e os termos em que podem realizar operações pessoais sobre os imóveis ou instrumentos financeiros afectados pela sua actividade e a sua política em matéria de segredo profissional, conflitos de interesses, em especial em matéria de remuneração, que não deverá depender do valor das unidades de participação do fundo ou do valor de avaliação do imóvel.

É, igualmente, proposto um regime de comunicação voluntária na CMVM de associações profissionais representativas de peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário de modo a isentar os peritos que adoptem o código deontológico de tal Associação, sujeito à aprovação da CMVM, da obrigação da emissão de políticas e procedimentos próprios.

2.6. Incompatibilidades

Por fim, com o propósito de fortalecer as garantias de independência dos peritos avaliadores de imóveis pertencentes a fundos de investimento, são propostas alterações ao regime das incompatibilidades.

De um lado, e atentas as suas responsabilidades específicas, acrescenta-se expressamente o depositário ao leque de entidades com quem o perito avaliador não se pode relacionar em termos que diminuem a sua independência de análise.

Em segundo lugar, acrescenta-se uma cláusula de incompatibilidade que visa cobrir, genericamente, todas as circunstâncias não expressamente contempladas, mas ainda assim capazes de afectar a isenção da análise do perito avaliador.

Em terceiro lugar, e para prevenir o risco de dependência económica dos peritos avaliadores em relação a determinada entidade gestora, limita-se a 20% do total do volume anual de negócios do perito avaliador, o valor anual das receitas que um perito avaliador pode receber por avaliações a imóveis de fundos geridos por uma mesma entidade gestora.

De igual forma, propõe-se que o mesmo perito avaliador não possa, em cada momento, avaliar mais do que 20% da carteira de imóveis pertencentes ao mesmo fundo de investimento imobiliário, com excepção dos fundos de investimento imobiliário com menos de três imóveis em carteira e dos fundos cuja composição integre, em percentagem superior a 20%, imóveis cuja avaliação constitua uma área de especialização qualificada, ou seja, em que a disponibilidade de peritos avaliadores seja menor.

§3. Propostas de articulado

3.1. Proposta de alteração ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário

Artigo 29.º

Avaliação de imóveis e peritos avaliadores

1. (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, podendo a CMVM, por regulamento, estabelecer uma periodicidade mínima inferior no caso dos fundos de investimento abertos ou fechados de subscrição pública.

2. (...)

3. (...)

3.2. Proposta de alteração ao Regulamento da CMVM n.º 8/2002

Secção II Valorização

Artigo 8.º Imóveis

1. Os imóveis dos fundos de investimento são valorizados pela média simples do valor atribuído por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis.
2. Um perito avaliador de imóveis não pode avaliar o mesmo imóvel em duas datas sucessivas.
3. Os imóveis são valorizados, após a aquisição, com uma periodicidade mínima de:
 - a) 6 meses, no caso dos fundos de investimento abertos ou fechados de subscrição pública;
 - b) 12 meses, nos restantes casos.
4. As mais ou menos valias resultantes da valorização efectuada nos termos dos n.os 1 e 3 são imediata e integralmente reconhecidas.
5. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do fundo de investimento na proporção da parte adquirida.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do fundo, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, ser inscrita no passivo do fundo.
7. Os projectos de construção são valorizados com a periodicidade referida na alínea b) do n.º 3 ou num prazo inferior sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente à situação anterior.
8. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número 6 para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
9. Os imóveis prometidos vender são valorizados nos termos do disposto nos n.os 1 a 4.
10. A valorização referida no número anterior é ajustada pela diferença face ao preço constante do contrato promessa de venda actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte em dívida, quando, cumulativamente:

- a) o fundo receba tempestivamente, nos termos do contrato promessa de venda, os fluxos financeiros associados com a transacção;
- b) o fundo transfira para o comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
- c) o fundo não retenha envolvimento continuado na gestão do imóvel com o grau geralmente associado à sua plena posse, nem o seu controlo efectivo;
- d) a promessa de preço de venda seja quantificável;
- e) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato sejam quantificáveis.

11. As transacções de imóveis efectuadas a preço que exceda, em termos absolutos, 20% em relação à média simples referida no n.º 1, são justificadas pela entidade gestora perante a CMVM.

Artigo 9.º **Valorização de outros activos**

1. As unidades de participação de fundos de investimento são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado organizado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

2. Os restantes activos, incluindo direitos de exploração sobre imóveis e instrumentos financeiros derivados, são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os mesmos se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.

(...)

Capítulo IV **Avaliação de Imóveis**

Secção I **Métodos e relatórios de avaliação**

Artigo 15.º **Objectivo da avaliação**

A avaliação de um imóvel é efectuada com o intuito de atribuir ao imóvel um valor idêntico ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

15.º-A

Designação de peritos avaliadores

1. Os peritos avaliadores de imóveis contratam por escrito com a entidade gestora os termos em que exercem a sua actividade, não podendo a remuneração daqueles depender directa ou indirectamente do valor das unidades de participação do fundo ou do valor da avaliação do imóvel.
2. Para efeitos da avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário, a respectiva entidade gestora deve contratar peritos avaliadores de imóveis registados previamente junto da CMVM.

Artigo 16.º

Métodos de avaliação

1. Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos um dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aquele ou aqueles que mostrem mais indicados à avaliação do imóvel em causa:
 - a) Método comparativo, em que o perito avaliador de imóveis selecciona indicadores de referência relacionados com o preço de imóveis recentemente transaccionados pertencentes ao mesmo segmento de mercado ou na proximidade geográfica, do imóvel objecto de avaliação, para proceder à sua avaliação;
 - b) Método do custo, em que o perito avaliador de imóveis estima o custo de reproduzir a estrutura existente ou em análise, amortizando eventuais investimentos e acrescentando o valor do terreno, se aplicável, para proceder à avaliação do imóvel;
 - c) Método do rendimento, em que o perito avaliador de imóveis estima o valor actualizado líquido dos fluxos financeiros futuros que podem ser extraídos do imóvel, nomeadamente através de rendimentos e do preço de venda.
2. Sempre que circunstâncias especiais não permitam a determinação adequada do valor do imóvel, o perito avaliador deve fundamentar, no relatório de avaliação, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número anterior, assim como aquelas que justificam a opção por outro método de avaliação.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior o perito avaliador deve apresentar no relatório de avaliação o valor do imóvel que resultaria se um dos métodos previstos no n.º 1 tivesse sido adoptado.

(...)

Artigo 18.º

Relatórios de avaliação

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os relatórios de avaliação devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do anexo III.

2. A entidade gestora verifica que o relatório de avaliação cumpre com o disposto no Anexo III, não podendo o mesmo ser utilizado para os efeitos referidos no n.º 1 do artigo 8.º enquanto não estiverem preenchidas as respectivas condições de elaboração.
3. A utilização de relatório de avaliação elaborado por perito estrangeiro sujeito a controlo de qualificação no Estado de origem é comunicada previamente à CMVM, podendo esta deduzir oposição no prazo de 15 dias a contar dessa comunicação.
4. Devem ser enviados à CMVM, pelas entidades gestoras, os relatórios de avaliação que, relativamente a um mesmo imóvel e momento de avaliação, apresentem valores que diverjam entre si, tendo por referência a mais baixa das avaliações, mais do que 20%.
5. Devem ser enviados à CMVM, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham reservas.
6. A CMVM pode exigir que a entidade gestora designe outro perito avaliador para efectuar uma nova avaliação do imóvel, nomeadamente quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.

Secção II Dos avaliadores

Artigo 19.º Registo simplificado

1. Os peritos avaliadores devem registar-se junto da CMVM previamente ao início do exercício da sua actividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.
2. O registo simplificado de peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário é concedido aos peritos avaliadores de imóveis que satisfaçam os requisitos de idoneidade, de certificação profissional e de cobertura da responsabilidade civil profissional previstos no presente artigo.
3. Na apreciação da idoneidade, a CMVM considera o modo como o perito avaliador de imóveis gere habitualmente os seus negócios ou exerce a sua profissão, em especial nos aspectos que revelem incapacidade para decidir de forma ponderada e criteriosa e independente, ou a tendência para não cumprir pontualmente as suas obrigações ou para ter comportamentos incompatíveis com a preservação da confiança nas suas funções.
4. A certificação profissional prevista no n.º 2 exige a demonstração pelo requerente da posse das seguintes habilitações:
 - a) Certificado de aproveitamento em curso superior em regime de pós-graduação especializado na actividade ou avaliação imobiliária, emitido por uma das seguintes entidades:

- (i) ISEG;
- (ii) CEMAF/ISCTE;
- (iii) ESAI - Escola Superior de Actividades Imobiliárias
- (iv) EGP UPBS - Escola de Gestão do Porto / University of Porto Business School
- (v) Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa;
- (vi) Faculdade de Engenharia da Universidade Católica;
- (vii) Centro de Estudos de Engenharia Civil do Instituto Superior de Engenharia de Lisboa;
- (viii) Instituto das Artes e Ciências;
- (ix) IDT - Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico;
- (x) Universidade Lusíada de Lisboa;
- (xi) Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias;
- (xii) ISEC - Instituto Superior de Educação e Ciências;
- (xiii) FUNDEC - Associação para Formação e o Desenvolvimento em Engenharia Civil e Arquitectura;

b) Certificado comprovativo de aproveitamento em curso ou exame considerados pela CMVM, após análise do respectivo conteúdo curricular e grau de exigência, como equivalentes ao nível de qualificação daqueles diplomas.

5. A CMVM divulga os cursos de formação que tenham sido objecto de reconhecimento, podendo tal reconhecimento ser requerido pela entidade formadora ou por detentor de título de formação de entidade ainda não divulgada pela CMVM como tendo sido reconhecida.

6. As entidades formadoras referidas no n.º 4 podem, com base na apreciação do currículo académico da pessoa a certificar e fundamentando expressamente a sua decisão, conceder equivalência à aprovação no curso de certificação, com dispensa, integral ou parcial, de frequência do mesmo e da realização de exame.

7. No exercício da sua actividade profissional, a responsabilidade civil dos peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário deve ser garantida por seguro pessoal de responsabilidade civil profissional, com o limite mínimo de € 250 000, feito a favor de terceiros lesados, devendo ser remetida à CMVM, nos 15 dias subsequentes à sua emissão, cópia de cada nova apólice ou documento comprovativo da actualização ou renovação de apólice anterior.

8. O procedimento de registo simplificado referido no n.º 1 é instruído com os seguintes elementos:

a) Documento comprovativo de certificação profissional;

b) Cópia do bilhete de identidade;

c) Cópia da apólice de responsabilidade civil relativa ao exercício da actividade;

e) Questionário elaborado pela CMVM e preenchido pela pessoa em causa, contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

- i. Nome, morada, nacionalidade e número de identificação fiscal;
- ii. Descrição completa da situação e experiência profissional, nomeadamente as actividades profissionais anteriores e as habilitações profissionais e académicas;
- iii. Informações que permitam aferir sobre a sua idoneidade, nomeadamente em relação a processos crime, contra-ordenacionais e disciplinares, em que tenha sido acusado ou condenado.

9. Além dos elementos referidos no número anterior, relativos aos recursos humanos que realizem avaliações de imóveis para fundos de investimento imobiliário, a instrução do procedimento de registo simplificado por parte de pessoas colectivas deve ainda incluir:

- a) Firma;
- b) Sede;
- c) Número de identificação fiscal e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial;
- d) Identificação dos sócios ou accionistas;
- e) Identificação dos titulares de órgãos sociais.

Artigo 19.º-A

Políticas e Procedimentos

1. Os peritos de avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário devem adoptar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente:

- a) os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no desempenho das suas funções;
- b) as metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;
- c) os termos em que podem realizar operações pessoais sobre os imóveis ou instrumentos financeiros abrangidos pela sua actividade de avaliação ou os instrumentos financeiros com eles relacionados;
- d) a sua política em matéria de interesses, conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objectividade da avaliação elaborada e, designadamente, a garantir que a remuneração dos peritos avaliadores não se encontra dependente, directa ou

indirectamente, do valor das unidades de participação do fundo ou do valor de avaliação do imóvel;

e) as regras relativas ao segredo profissional.

2. Os peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário estão dispensados da adopção das políticas e dos procedimentos previstos nos números anteriores caso se sujeitem a um código de conduta e / ou deontológico aprovado por uma associação profissional representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a monitorização e sancionamento do seu incumprimento.

3. Tratando-se de peritos avaliadores que sejam pessoas colectivas, estas deverão assegurar o cumprimento do código por parte de todos os seus colaboradores, independentemente da natureza da relação jurídica que com estes mantenham.

4. O disposto no número anterior não prejudica a competência fiscalizadora e sancionatória da CMVM nos termos deste Regulamento e de outros normativos.

Artigo 19.º-B

Associações profissionais de peritos avaliadores de imóveis

1. As associações profissionais representativas de quaisquer pessoas singulares ou colectivas que realizem avaliações de imóveis de fundos de investimento imobiliário que pretendam aprovar um código de conduta e / ou deontológico relevante para efeitos da dispensa prevista no n.º 2 do artigo anterior devem comunicar essa pretensão à CMVM.

2. Os códigos de conduta e / ou deontológicos aprovados pelas associações profissionais para efeitos da dispensa prevista no n.º 2 do artigo anterior devem definir as políticas e procedimentos de actuação a ser respeitados no exercício da actividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário e abranger, pelo menos, os aspectos mencionados no n.º 1 do artigo 19.º-A.

3. A dispensa prevista no número 2 do artigo anterior depende ainda de as associações possuírem os meios técnicos e humanos necessários à monitorização e sancionamento do respectivo incumprimento.

4. As políticas e procedimentos constantes desse código de conduta e/ou deontológico têm de ser susceptíveis de proporcionar que as avaliações de imóveis de fundos de investimento imobiliário sejam realizadas com competência, independência e objectividade.

5. Os códigos de conduta e / ou deontológicos aprovados pelas associações profissionais para efeitos da dispensa prevista no n.º 2 do artigo anterior devem ser acessíveis ao público, em sítio na Internet.

(...)

Artigo 21.º **Incompatibilidades**

1. 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, do depositário, de entidades em relação de domínio ou de grupo com aqueles ou que com eles tenham uma relação de trabalho subordinado;

b) As pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social da entidade gestora ou do depositário;

c) As pessoas colectivas cujos colaboradores se encontrem numa das situações previstas nas alíneas anteriores;

d) As pessoas colectivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora ou do depositário;

e) As pessoas colectivas cujos direitos de voto pertençam, directa ou indirectamente, em percentagem igual ou superior a 2%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade gestora;

f) As pessoas singulares ou colectivas que, relativamente ao imóvel a avaliar, prestem simultaneamente, à entidade gestora ou aos fundos por si geridos, serviços de consultoria e mediação imobiliária;

g) As pessoas que detenham, ou venham a adquirir nos [12 meses] seguintes à avaliação, directa ou indirectamente, unidades de participação do fundo a que o imóvel respeita ou que tenham estabelecido ou venham a estabelecer relações contratuais que dependam do valor do imóvel ou do valor da unidade de participação.

h) As pessoas singulares e colectivas que, nos dois anos anteriores, tenham prestado a entidades em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, à entidade gestora ou aos fundos de investimento por si geridos, serviços de consultoria ou mediação imobiliária;

i) As pessoas singulares ou colectivas que se encontrem numa das situações referidas nas alíneas a) a f) em relação a sociedade imobiliária detida pelo fundo de investimento.

j) Qualquer pessoa que se encontre numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente, por existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com a entidade gestora, ou por a retribuição se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.

2. Compete à entidade gestora do fundo de investimento conhecer as relações referidas no número anterior.

3. As receitas obtidas com a avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário geridos pela mesma entidade gestora não podem representar mais do que 20% do total do volume anual de negócios do perito avaliador de imóveis.

4. O mesmo perito avaliador de imóveis não pode, em cada momento, avaliar mais do que 20% da carteira de imóveis pertencentes ao mesmo fundo de investimento imobiliário.

5. O disposto no número anterior não se aplica aos fundos de investimento imobiliário com menos de três imóveis em carteira, nem aos fundos de investimento imobiliário cuja composição íntegra, em percentagem superior a 20%, imóveis cuja avaliação constitua área de especialização qualificada, reconhecida pela CMVM.

(...)

Artigo 23.º **Incumprimento**

1. O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais que os mesmos se encontram sujeitos é, consoante a gravidade da conduta, fundamento de suspensão ou cancelamento, pela CMVM, do registo como peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, se existirem fundadas dúvidas sobre a actuação de determinado perito avaliador, a CMVM pode recusar avaliações por ele efectuadas, exigindo que a entidade gestora designe outro perito avaliador.

3. A prestação de falsas declarações, nomeadamente na elaboração do relatório de avaliação referido no Anexo III, é fundamento de inibição do exercício da actividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

(...)

ANEXOS

(...)

Anexo III **Relatório de avaliação**

1 – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

a) Identificação do nome dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o Relatório de Avaliação, bem como do correspondente número de identificação atribuído pela CMVM.

Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa colectiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis actuam e do número de identificação atribuído pela CMVM.

- b) Identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
- c) Identificação do fundo de investimento e da entidade gestora;
- d) Identificação das datas:
 - i) Do contrato de prestação de serviços à entidade gestora para elaboração do Relatório de Avaliação, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do presente Regulamento;
 - ii) Da solicitação inicial pela entidade gestora para avaliação do imóvel;
 - iii) Do término do trabalho de campo de avaliação do imóvel;
 - iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação.
- e) Identificação do último perito avaliador do imóvel e da respectiva data de avaliação do imóvel, no âmbito do fundo de investimento.

2 - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

- a) Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localização, estado de conservação, tipo de utilização e 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 do método de avaliação utilizado na avaliação do imóvel e descrição detalhada da sua aplicação.
- e) Identificação e justificação de todas as variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuem para o seu resultado, nomeadamente, quando aplicável:
 - i) O valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar;
 - ii) Os custos de conservação, manutenção e outros indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
 - iii) As taxas de actualização, remuneração, capitalização, depreciação;
 - iv) Análise das condições de mercado do imóvel, com indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição, relativas a imóveis com idênticas características.
- f) Indicação clara do valor atribuído ao imóvel.

3 – ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

- a) Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel.
- b) Declaração do perito avaliador de imóveis em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;

- c) Número de avaliações de imóveis efectuadas nos 4 anos anteriores, face à data de solicitação inicial pela entidade gestora para a avaliação do imóvel;
- d) Indicação da apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil em vigor, bem como da respectiva companhia de seguros e prazo de validade do seguro;
- e) Indicação em como o perito avaliador de imóveis não se encontra abrangido por nenhuma das situações referidas no artigo 21.º do presente Regulamento.
- f) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade gestora.

Anexo VI

A - Composição discriminada da carteira de activos										
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
Não arrendados										
1.1.2. Não Urbanizados										
Arrendados										
Não arrendados										
1.2. Projectos de Construção de Reabilitação										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
1.3. Outros Projectos de Construção										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
1.4.2. Não arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
1.5. Direitos										
Arrendamento										
Concessão										
Exploração										
Superfície										
Outros										
2 – IMÓVEIS SITUADOS FORA DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
2.1. Terrenos										
2.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
Não arrendados										
2.1.2. Não Urbanizados										
Arrendados										
Não arrendados										
2.2. Projectos de Construção de Reabilitação										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
2.3. Outros Projectos de Construção										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
2.4. Construções Acabadas										
2.4.1. Arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
2.4.2. Não arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Serviços										
Outros										
2.5. Direitos										
Arrendamento										
Concessão										
Exploração										
Superfície										
Outros										

3 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	Quantidade	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Moeda	Valor da UP (NAV) / Preço de Mercado (Pm)	Entidade		
								País	Gestora	
3.1. Domiciliados em Estados da União Europeia										
3.1.1. Fundos de investimento imobiliário										
3.1.2. Outros										
3.2. Domiciliados fora da União Europeia										
3.2.1. Fundos de investimento imobiliário										
3.2.2. Outros										
4 – PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS	Quantidade	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	% do Capital Social Adquirido	Entidade		
								País		
4.1. Sedeadas em Estados da União Europeia										
4.1.1. Acções										
4.1.2. Quotas										
4.1.3. Direitos de subscrição										
4.1.4. Outras participações										
4.2. Domiciliados fora da União Europeia										
4.2.1. Acções										
4.2.2. Quotas										
4.2.3. Direitos de subscrição										
4.2.4. Outras participações										
7 – LIQUIDEZ	Quantidade	Moeda	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
7.1. À vista										
7.1.1. Numerário										
7.1.2. Depósitos à ordem										
7.1.3. Fundos de Tesouraria										
7.2. A prazo										
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo										
7.2.2. Certificados de depósito										
7.2.3. Valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses										
8 – EMPRÉSTIMOS	Quantidade	Moeda	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
8.1. – Empréstimos obtidos										
8.2. – Descobertos										
8.3. – Componente variável de fundos mistos										
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR	Quantidade	Moeda	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
9.1. - Valores activos										
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis										
9.1.2. Outros										
9.2. - Valores passivos										
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis										
9.2.2. Outros										
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)										
C - Responsabilidades extrapatrimoniais										
11 – COMPROMISSOS COM E DE TERCEIROS	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
11.0.1. - Direitos de Arrendamento										
11.0.2. - Direitos de Concessão										
11.0.3. - Direitos de Exploração										
11.0.4. - Direitos de Superfície										
11.0.5. - Outros Direitos										
D - Informação relativa às unidades de participação										
	Quantidade Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras					
Em circulação										
Emitidas no período										
Resgatadas no período										

Anexo VII

Informação a remeter à CMVM

A – Informação relativa aos participantes

1. Número de participantes com unidades de participação em quantidade:	
a) $\leq 0,5\%$	
b) $> 0,5\%$ e $\leq 2\%$	
c) $> 2\%$ e $\leq 5\%$	
d) $> 5\%$ e $\leq 10\%$	
e) $> 10\%$ e $\leq 25\%$	
f) $> 25\%$	

2. Identificação dos Participantes que detenham 10% ou mais das unidades de participação.	%

B. Informação relativa aos imóveis

(...)

§4. O processo de consulta pública

A CMVM convida os participantes no mercado e o público em geral a pronunciarem-se sobre o presente projecto de articulado, no âmbito da consulta que decorrerá até ao dia 31 de Maio de 2010.

As respostas a esta consulta pública devem ser remetidas para a CMVM, de preferência, para o endereço de correio electrónico cmvm@cmvm.pt, podendo igualmente ser expedidas, por correio normal, para a seguinte morada: CMVM: Avenida da Liberdade, n.º 252, 1056-801 Lisboa; telefax n.º 21 353 70 /77/78.

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

Qualquer dúvida ou esclarecimento adicional sobre a presente consulta pública poderá ser elucidada pelo Dr. João Sousa Gião, Subdirector do Departamento Internacional e de Política Regulatória da CMVM.