

A avaliação imobiliária para o sector financeiro

Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações

ASAVAL, 19.11.2021

- 1. Evolução de PAI registados na CMVM**
- 2. Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro**
- 3. Pontos para reflexão conjunta**
- 4. Alteração dos deveres de reporte à CMVM**

Evolução de PAI registados na CMVM

Evolução de PAI registados na CMVM

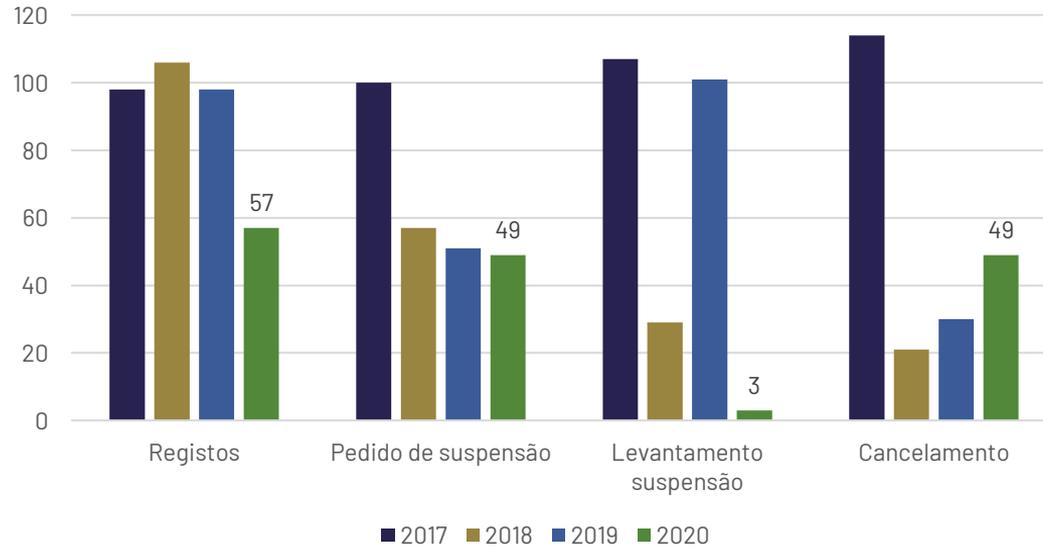
Dados gerais - Detalhe em 2019 e 2020

PAI	Registados		Suspensos (*)		Cancelados		Ativos	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	em 31/12/2019	em 31/12/2020
Pessoas Singulares	80	49	-43	45	23	35	1 470	1 439
Pessoas Coletivas	18	8	-7	4	7	14	211	201
Total	98	57	-50	49	30	49	1 681	1 640

(*) corresponde à diferença entre suspensões e levantamento de suspensões

Evolução de PAI registados na CMVM

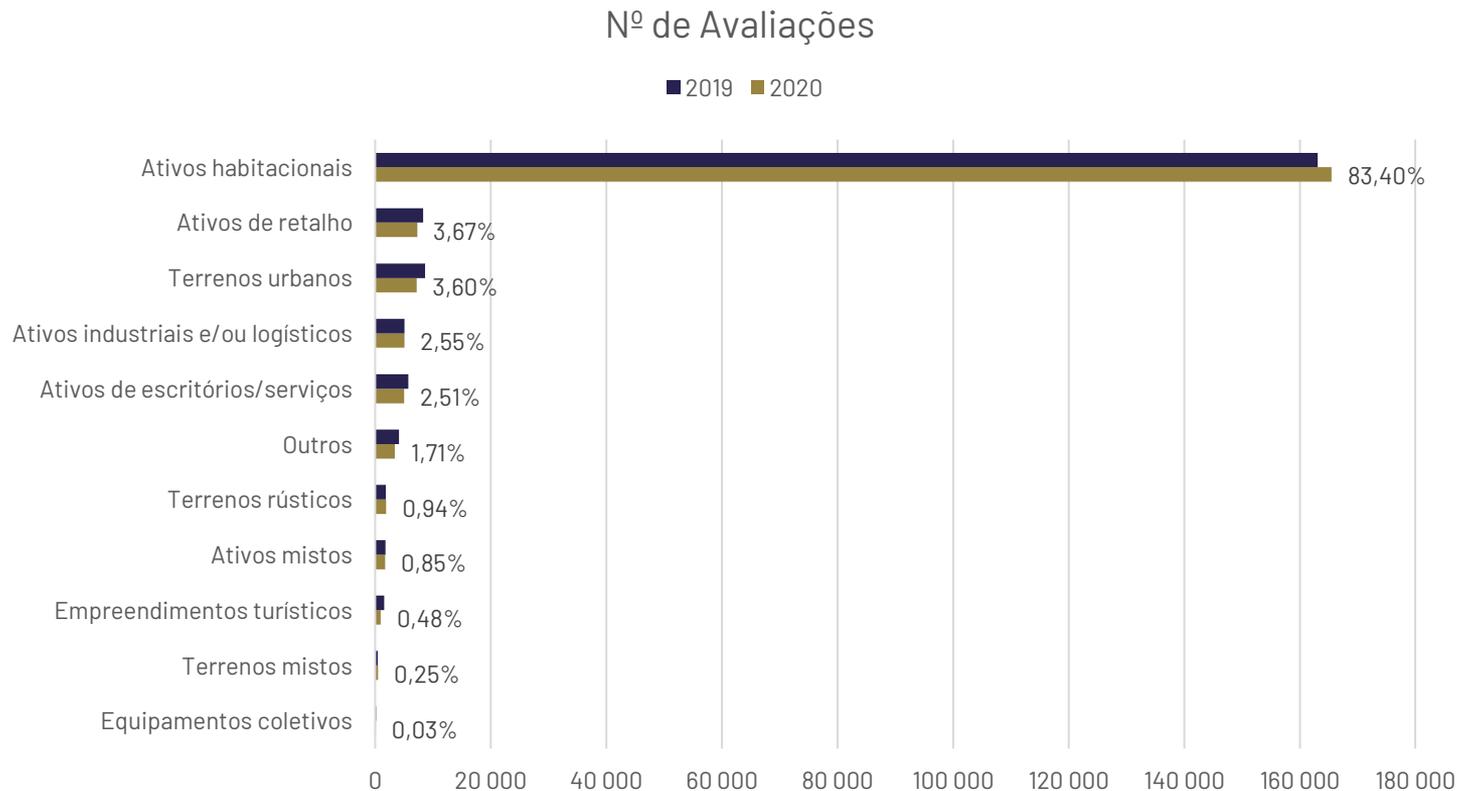
Dados gerais - Evolução entre 2017 e 2020



Caracterização da avaliação imobiliária para o sector financeiro

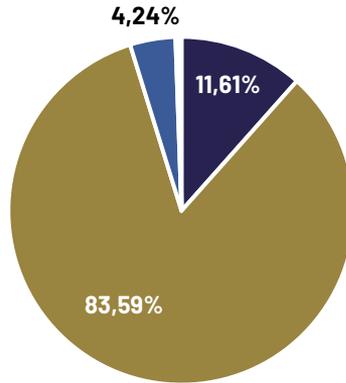
Ano	Nº PAI	Nº Avaliações	Montante Avaliado (em milhares de euros)	Montante Faturado (em milhares de euros)
2017	351	227 796	84 930 704	25 378
2018	337	264 889	156 017 723	28 548
2019	338	224 505	99 125 555	26 622
2020	305	226 498	103 519 727	27 189

Tipo de ativo avaliado, por número de avaliações

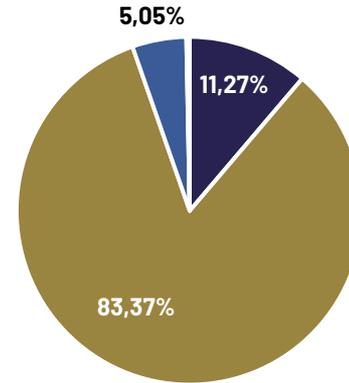


Tipo de entidade contratante, por número de avaliações

Nº de Avaliações 2019



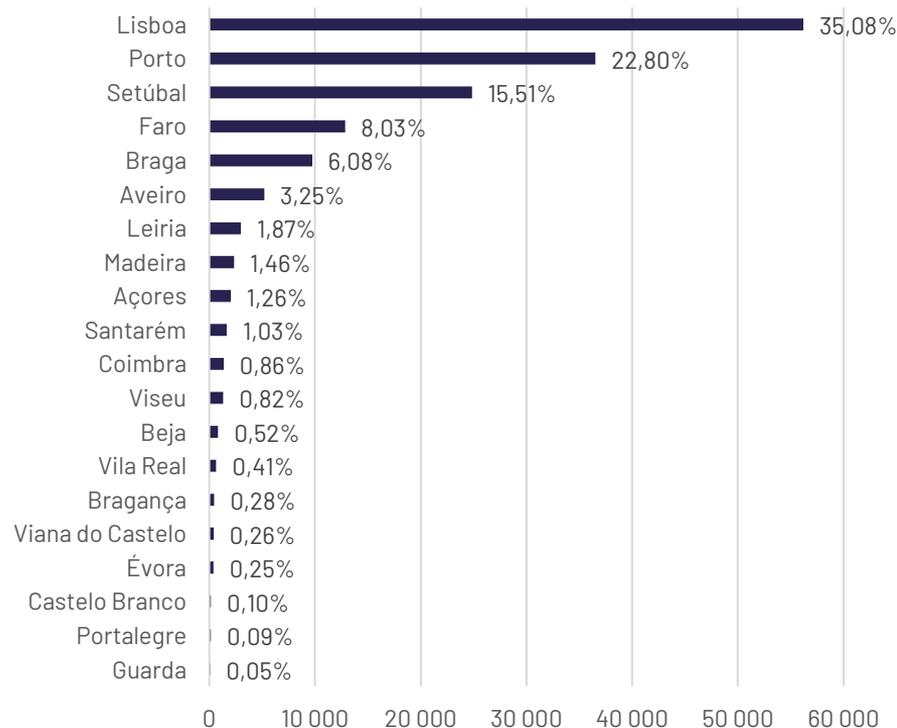
Nº de Avaliações 2020



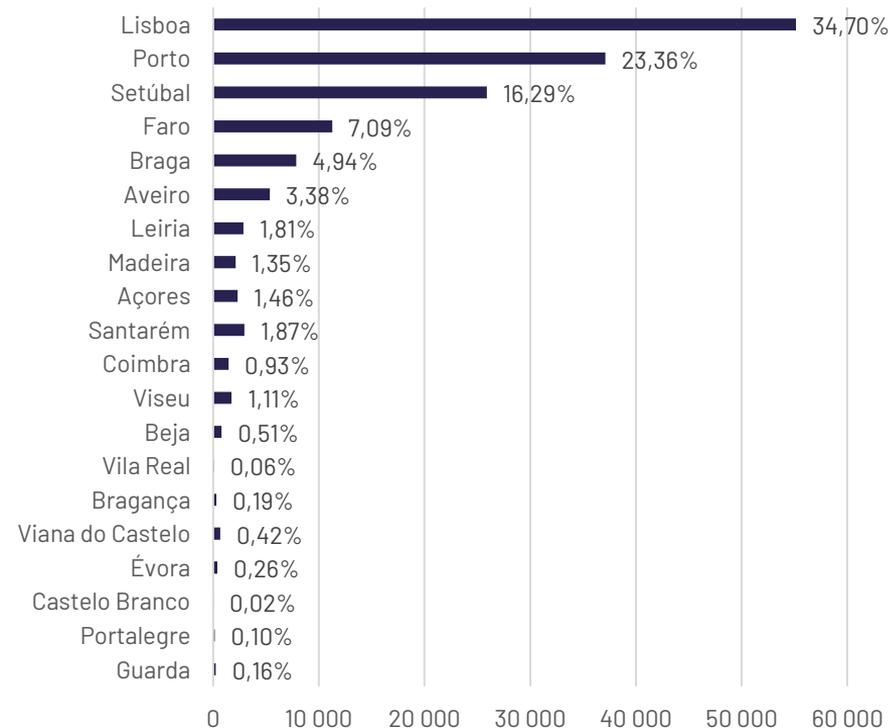
- Entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo
- Instituição de crédito
- Outras Sociedades financeiras
- Sociedade gestora de fundos de pensões
- Empresa de seguros ou de resseguros

Localização dos ativos avaliados, por número de avaliações

Localização, por nº avaliações, em 2019

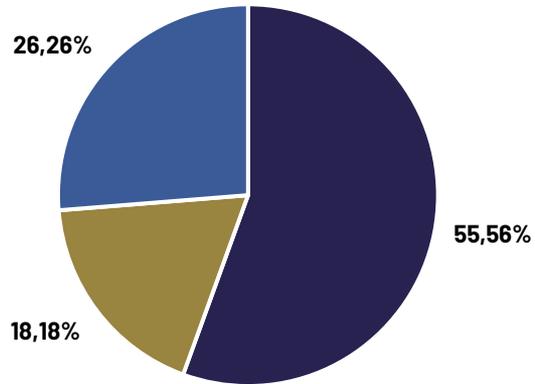


Localização, por nº avaliações, em 2020



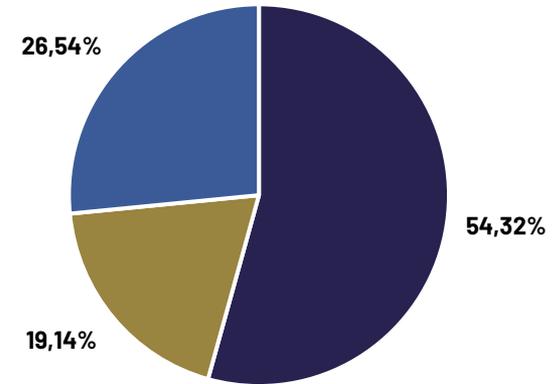
Dependência financeira do maior cliente

Dependência Financeira 2019



■ [0%-50%[■ [50%-75%[■ [75%-100%]

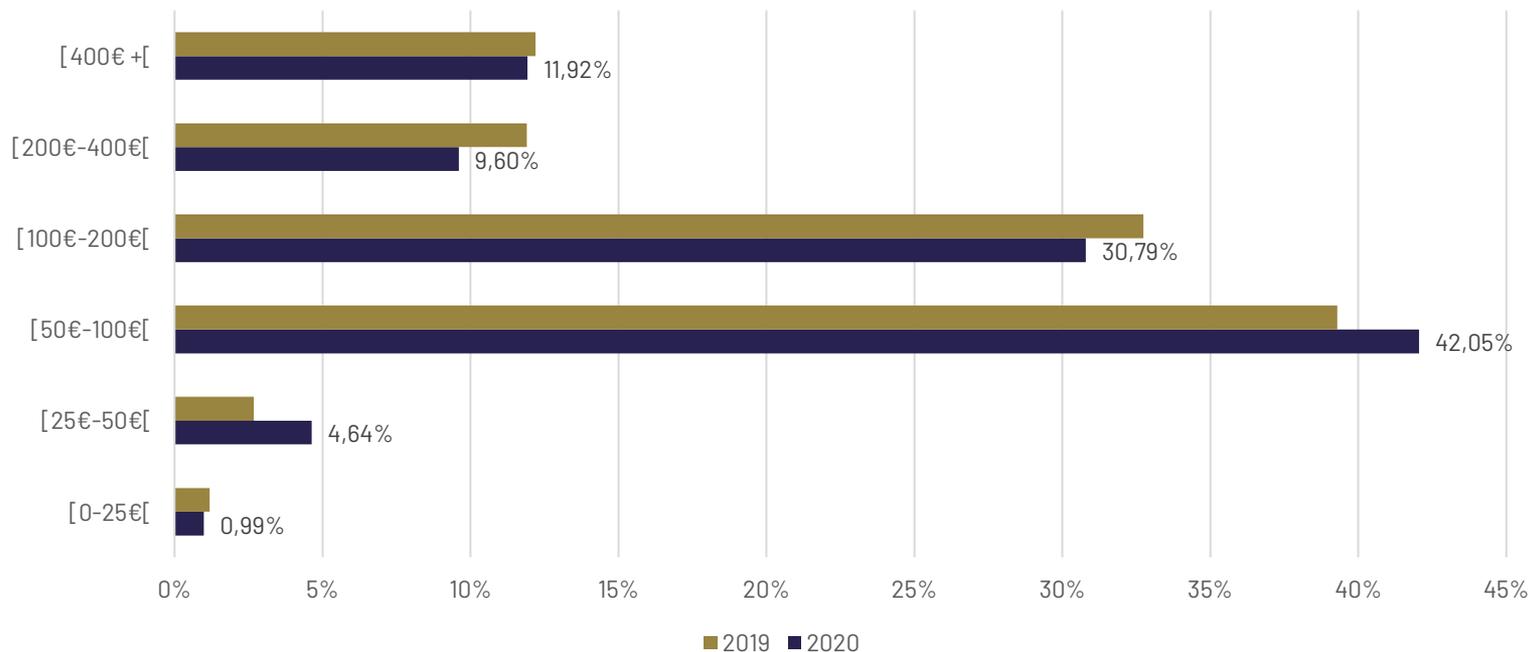
Dependência Financeira 2020



■ [0%-50%[■ [50%-75%[■ [75%-100%]

Montante faturado por avaliação

Faturação média por avaliação



Pontos para reflexão conjunta

- 1. Ligeira diminuição do número de PAI registados na CMVM.** Número de novos registos diminuiu em 2020, mas supera o número de cancelamentos em 2020.
- 2. N.º de avaliações e o montante avaliado aumentou ligeiramente em 2020.** Em pleno contexto pandémico é de salutar o dinamismo do setor.
- 3. Ligeiro aumento da dependência financeira de um PAI face ao seu principal cliente.** Aumento da % dos PAI cujo montante faturado à principal entidade contratante representa cerca de metade da sua faturação total (45,68% em 2020).
- 4. Incumprimento dos deveres de reporte à CMVM por PAI registados.** À data atual encontram-se ainda em incumprimento **178** PAI relativos ao reporte da atividade de 2019 e **244** PAI relativos ao reporte da atividade de 2020. Destes, **36**, relativamente a 2019, e **46 (cerca de 20% dos PAI PC)**, relativamente a 2020, são pessoas coletivas.

- 5. Necessidade de melhorar a qualidade da informação reportada**, tendo em consideração que subsistem erros nos dados remetidos à CMVM, nomeadamente:
- Troca de informação nos vários campos reportados (ex: entre montantes avaliados e montantes faturados);
 - Inconsistência entre os valores totais (como o número de avaliações montante avaliado) e o somatório dos valores desagregados (ex: por tipo de ativo ou por entidade)
- 6. Incumprimento do dever de comunicação à CMVM da cópia do comprovativo de pagamento do prémio do seguro de responsabilidade civil.**
- 7. Necessidade de melhoria do conteúdo dos relatórios de avaliação**
- Consistência e fundamentação dos pressupostos de avaliação, como as taxas de atualização, os custos e encargos, as receitas e custos dos projetos de desenvolvimento ou as rendas potenciais (e até efetivas);
 - Sistemática e clareza da informação do Relatório
 - Coerência na avaliação dos projetos de desenvolvimento, quer ao nível dos prazos dos algoritmos considerados, quer ao nível dos valores de saída dos projetos.

5. **A CMVM encontra-se a realizar ações de supervisão específicas**, nomeadamente sobre o conteúdo de um número significativo de relatórios de avaliação de imóveis, os quais conhecerão as respetivas medidas de supervisão (relativas à conduta dos PAI e das respetivas entidades contratantes sujeitas à supervisão da CMVM)
6. **Aumento significativo das denúncias recebidas relativas a peritos avaliadores de imóveis**, que estão a ser objeto de análise aprofundada.
6. **Revisão da Lei dos Peritos Avaliadores de Imóveis**, procurando introduzir maior simplificação no regime. Na sequência dos contributos recebidos, nomeadamente da ASAVAL, encontram-se a decorrer os trabalhos de revisão internos.

Alteração dos deveres de reporte à CMVM

Revisão dos deveres de reporte no sentido de uma maior clareza e objetividade. Alterações ao dever de reporte à CMVM por via da alteração ao Regulamento da CMVM n.º 1/2017, introduzida pelo Regulamento da CMVM n.º 6/2020. Em particular:

- Eliminação de distintos ficheiros de reporte consoante o nível de faturação: independentemente do nível de faturação, todos os PAI com atividade no ano anterior reportam apenas um ficheiro (Anexo I). O Anexo II é eliminado
- Anexo I é alterado: simplificando o seu conteúdo; ajustamentos de acordo com as dificuldades de reporte atuais identificadas
- PAI sem atividade no ano precedente indicam à CMVM que não têm informação a reportar via mensagem de correio eletrónico, evitando a obrigatoriedade de acesso à extranet da CMVM.

Formato dos ficheiros: .XSD (XML)

Entrada em vigor do novo dever: 1 janeiro de 2022 (relativo à atividade do ano precedente)

