



Azevedo Neves,
Benjamim Mendes,
Bessa Monteiro,
Carvalho & Associados
Sociedade de Advogados RL

Projecto de alteração do Método de Valorização dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário

Na sequência das mais recentes preocupações da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e visando um melhor funcionamento da actividade dos Fundos de Investimento Imobiliários, a CMVM submeteu a consulta pública, até 31 de Maio de 2010, a proposta de alteração do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário e do Regulamento da CMVM n.º 8/2002 sobre Fundos de Investimento Imobiliário.

A proposta de intervenção regulamentar é relativa ao regime de avaliação dos Fundos de Investimento Imobiliário e com ela pretende-se proceder à alteração do Método de Valorização dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Pretende-se que o valor dos imóveis que integram o património destes Fundos passe a ser calculado, exclusivamente, com base na média da avaliação feita por, pelo menos, dois peritos avaliadores.

Até 31 de Maio de 2010 está disponível para consulta pública o anteprojecto de alteração ao Regime Jurídico dos FII que estabelece que os imóveis pertencentes a Fundos de subscrição pública deverão ser avaliados semestralmente pelos peritos e, nos restantes casos, anualmente.

O principal objectivo consiste em diminuir a periodicidade mínima (2 anos) da actual obrigação de avaliação pelos peritos avaliadores. Existem outras alterações relevantes que também estão sujeitas a esta consulta pública, designadamente a sujeição a registo simplificado na CMVM da actividade dos peritos, a obrigatoriedade de adopção por parte dos peritos em políticas e procedimentos escritos sobre padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna entre outros com especial relevância para a matéria de remuneração que não deverá depender do valor das unidades de participação do fundo ou do valor de avaliação do imóvel, bem como a impossibilidade dos peritos avaliarem mais de 20% da carteira de imóveis dos Fundos com mais de 3 (três) imóveis e o valor das receitas obtidas, de cada entidade gestora, pelo perito não poderá exceder 20% do seu volume anual de negócios.

Deste modo, visa-se, antes de mais, 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.

(Cont.)

Newsletter



Acresce que, por esta via, ocorre um fortalecimento dos mecanismos regulamentares adequados a garantir a idoneidade, competência, objectividade e independência dos peritos avaliadores de imóveis pertencentes aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os projectos de diplomas estão disponíveis no portal da CMVM em:

http://www.cmvm.pt/NR/exeres/13CAEF32-7621-47B6-A513_378A098C99A3.htm?WBCMODE=presenta

"Esta newsletter é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação das situações em concreto.
Caso pretenda deixar de receber a nossa newsletter, agradecemos o envio de e-mail para o seguinte endereço: abbc.info@abbc.pt"

pág. 2