



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

SESSÃO DE ESCLARECIMENTO – PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

DEVERES DE REPORTE

CMVM

2022/02/04

- 1. Alterações decorrentes do projeto de simplificação**
- 2. Âmbito, formato, periodicidade e prazos**
- 3. Incumprimento dos deveres de reporte**
- 4. Informação a reportar**
- 5. Erros de reporte/Qualidade de informação**
- 6. Outras informações**

1. ALTERAÇÕES DECORRENTES DO PROJETO DE SIMPLIFICAÇÃO

- ✓ **Harmonização do formato de reportes recebidos pela CMVM**
- ✓ **Evolução tecnológica para o formato XML**
(Formato dos ficheiros .XML ou .XMLT para testes de qualidade)
- ✓ **Alterações ao Regulamento da CMVM n.º 1/2017 – Deveres de reporte dos PAI**
 - Alteração à redação do artigo 2.º (Artigo 12.º do Regulamento da CMVM n.º 6/2020)
 - Aditamento de um novo Anexo (Anexo F do Regulamento da CMVM n.º 6/2020)
 - Revogação dos artigos 3.º a 5.º (Artigo 22.º do Regulamento da CMVM n.º 6/2020):
 - **Divisão entre reportes realizados por PAI pessoas singulares com faturação inferior a 10 000 Eur e PAI pessoas coletivas**
 - **Modo de envio de informação, nomeadamente os anexos I e II**

- ✓ **Reporte nulo:** Envio de comunicação por email para o endereço eletrónico peritos@cmvm.pt
 - Assunto: PAI/YYYY/XXXXNULO2021
 - Email sem conteúdo

- ✓ **Alterações ao detalhe da informação enviada:**
 - Reporte de informação detalhada para os PAI pessoas singulares independentemente do volume de faturação realizado
 - Alterações ao reporte dos tipos de ativo avaliados e zona geográfica para os PAI pessoas coletivas e PAI pessoas singulares com volume de faturação superior a 10 000 Eur
 - Inclusão de um novo bloco de informação para os PAI pessoas coletivas relativamente às avaliações realizadas pelos PAI pessoas singulares

2. ÂMBITO, FORMATO, PERIODICIDADE E PRAZOS

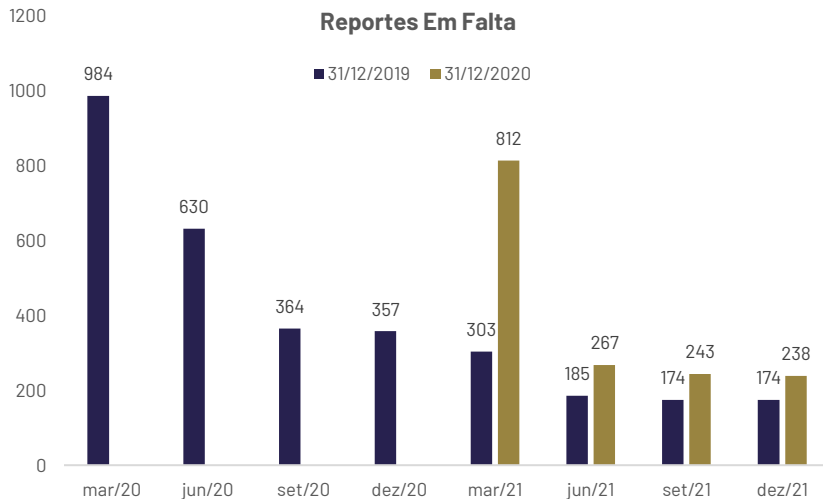
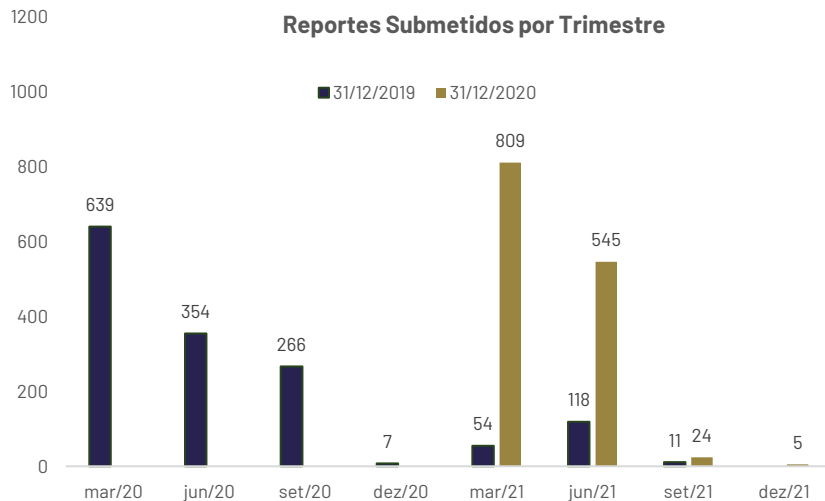
Informação	Âmbito	Formato	Periodicidade	Prazo
Prestação de informação por perito avaliador de imóveis	Peritos Avaliadores de Imóveis	XML	Anual	3 meses (1 janeiro a 31 março)

3. INCUMPRIMENTO DOS DEVERES DE REPORTE

Incumprimento dos deveres de reporte

Deveres de reporte da atividade dos PAI

- ✓ **238 e 174 PAI com reportes em falta relativos a 2020 e 2019, respetivamente (num universo de cerca de 1.600 PAI ativos)**
- ✓ **Inobservância da prestação da informação referida à CMVM constitui contraordenação punível com coima**



4. INFORMAÇÃO A REPORTAR

Carregamento PAI – Prestação de informação por PAI pessoa singular e PAI pessoa coletiva

1. BI01 – Elementos da atividade (antiga R01)

- **Bloco de informação composto pelos seguintes dados:**
 - Número de avaliações
 - Montante global dos imóveis avaliados
 - Montante total de faturação dos serviços de avaliação de imóveis
 - Percentagem do montante faturado referente a serviços de avaliação de imóveis em relação ao total de faturação dos serviços prestados
 - Percentagem do montante faturado referente a serviços de avaliação de imóveis à principal entidade contratante em relação ao montante total de faturação dos serviços de avaliação de imóveis
 - Número de reclamações
- **A comunicação do número de peritos passa a ser efetuada de forma detalhada no BI05 apenas aplicável aos PAI pessoas coletivas**

Carregamento PAI – Prestação de informação por perito avaliador de imóveis

2. BI02 – Tipos de ativos avaliados (antiga R02)

- **Não existem diferenças relativamente à informação reportada, contudo deve ser enviado todo o detalhe da atividade e não apenas os 5 principais:**
 - Tipo de ativo (tabela de tipos de ativo no Anexo F do Regulamento da CMVM nº 6/2020)
 - Montante global dos imóveis avaliados
 - Número de avaliações

3. BI03 – Tipo de entidade contratante (antiga R03)

- **Não existem diferenças face à informação anteriormente reportada pelos PAI pessoas coletivas:**
 - Entidade responsável (tabela de tipos de entidade no Anexo F do Regulamento da CMVM nº 6/2020)
 - Montante global dos imóveis avaliados
 - Número de avaliações

Carregamento PAI – Prestação de informação por perito avaliador de imóveis

4. **BI04 – Zona geográfica da prestação de serviço (antiga R04)**

- **Não existem diferenças relativamente à informação reportada, contudo deve ser enviado todo o detalhe da atividade e não apenas as 5 principais regiões:**
 - Distrito e regiões autónomas (tabela de distritos e regiões autónomas no Anexo F do Regulamento da CMVM nº 6/2020)
 - Montante global dos imóveis avaliados
 - Número de avaliações

5. **BI05 – Prestação de serviços de peritos avaliadores pessoas singulares (novo bloco apenas dirigido a PAI pessoas coletivas):**

- Nº de registo do PAI (formato PAI/YYYY/NNNN)
- Nº de Avaliações
- Montante global dos imóveis avaliados
- Início da prestação de serviços (formato MMYYYY)
- Fim da prestação de serviços (formato MMYYYY ou NA caso não aplicável)

5. ERROS DE REPORTE / QUALIDADE DE INFORMAÇÃO

Principais problemas de qualidade de informação

- ✓ Montante global avaliado inferior ao montante faturado (BI01)
- ✓ Montante dos global avaliado por tipo de ativo (BI02) diferente do montante global avaliado (BI01)
- ✓ Número de avaliações por tipo de ativo (BI02) diferente do número total de avaliações (BI01)
- ✓ Montante global de avaliações por tipo de entidade (BI03) diferente do montante avaliado total (BI01)
- ✓ Número de avaliações por tipo de entidade (BI03) diferente do número total de avaliações (BI01)
- ✓ Montante global de avaliações por distrito (BI04) diferente do montante avaliado total (BI01)
- ✓ Número de avaliações por distrito (BI04) diferente do número total de avaliações (BI01)
- ✓ Informação trocada nos diversos blocos de informação:
 - Montante faturado vs montante avaliado
 - Montante avaliado vs número de avaliações

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

Contactos

- ✓ Temas relacionadas com a entrega e receção de ficheiros: informacaoetecnologia@cmvm.pt
- ✓ Questões de natureza interpretativa dos novos deveres de reporte: projetosimplificacao@cmvm.pt

Links

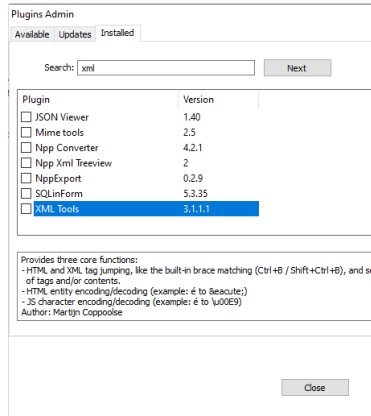
- ✓ Regulamento da CMVM nº 1/2017 (versão consolidada):
https://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Documents/Regulamento%20CMVM%20n.%C2%BA%201_2017%20-%20vers%C3%A3o%20consolidada.pdf
- ✓ Schemas XSD:
https://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/Legislacaonacional/Regulamentos/Documents/Schemas%20relativos%20ao%20Regulamento%20da%20CMVM%20n.%C2%BA%206_2020.zip
- ✓ Lista de Peritos Avaliadores com registo ativo: <https://web3.cmvm.pt/sdi/peritos/peritos.cfm>
- ✓ Req. acesso *extranet*: https://www.cmvm.pt/pt/SDI/DossierDeRegisto/Audidores/Documents/anexo_Reg3-2016.docx

Realização de testes

- ✓ Para a realização de testes, deverá ser submetido um ficheiro com a extensão .XMLT na plataforma de comunicação

Utilitários

- ✓ **Notepad ++:** <https://notepad-plus-plus.org/downloads/>
- ✓ **Extensão de XML Tools para Notepad ++:**



- ✓ **Ficheiro de exemplo:**



PAINNNNNNQAAMMDD_EXEMPLO.xml

QUESTÕES



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS