

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

Regulamento nº 1/2008, de 12 de Maio

Fundos de Investimento Imobiliário Registo e

Autorização de Peritos Avaliadores

Com a criação dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC), pelo Decreto-Lei n.º 15/2005, de 14 de Fevereiro, urge regulamentar a figura dos Peritos Avaliadores referenciada no artigo 35º deste diploma, enquanto entidade prestadora de serviços aos OIC;

Nestes termos,

E,

Ao abrigo do disposto na alínea g) do artigo 4º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 52/V/98, de 11 de Maio, conjugado com o número 2 do artigo 166º do Decreto-Lei n.º 15/2005, de 14 de Fevereiro, o Banco de Cabo Verde, através da Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários, designada AGMVM, aprova o seguinte Regulamento:

Artigo 1º

É aprovado o regulamento dos Peritos Avaliadores dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 2º

Objetivo da avaliação

A avaliação de um imóvel deve ser efetuada com o intuito de fornecer à entidade de gestão financeira e aos participantes informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

Artigo 3º

Métodos de avaliação

1. Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação:
 - a) Método comparativo;
 - b) Método do rendimento;
 - c) Método do custo.

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

2. Sempre que circunstâncias especiais não permitam a determinação adequada 4 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 justificaram a sua 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 os métodos previstos no nº. 1 tivessem sido adotados.

Artigo 4º

Reservas

1. Sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel lhe estejam inacessíveis ou lhe não tenham sido disponibilizados, o perito avaliador deve evidenciar no relatório de avaliação as limitações do valor final proposto.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso o valor resultante da aplicação dos métodos previstos no número 1 do artigo anterior apresente divergências significativas face àquele que resulte da aplicação de indicadores ou índices disponíveis para o mercado imobiliário, deve o perito avaliador pronunciar-se sobre as razões das mesmas.

Artigo 5º

Relatório de avaliação

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o relatório de avaliação deve ser elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do anexo I.
2. A AGMVM pode reconhecer o relatório de avaliação elaborado por perito estrangeiro que esteja sujeito a controlo de qualificação do Estado de origem.
3. Devem ser enviados à AGMVM, pelas entidades de gestão financeira, 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 de 20%.
4. Devem ser enviados à AGMVM, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham reservas.

Artigo 6º

Registo e autorização de peritos avaliadores

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

1. Os peritos avaliadores de imóveis dos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos a registo individual junto da AGMVM.
2. O pedido de registo é acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo de certificação;
 - b) Documento comprovativo de habilitações profissionais;
 - c) Cópia do bilhete de identidade;
 - d) Cópia da apólice de responsabilidade civil relativa ao exercício da actividade;
 - e) Questionário elaborado pela AGMVM e preenchido pela pessoa a registar, contendo, pelo menos, os seguintes elementos:
 - i. nome, morada, nacionalidade e número de contribuinte;
 - ii. descrição integral da situação e experiência profissional, nomeadamente o tipo de relação contratual com a entidade de gestão financeira, 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 condenado.
3. A apólice de responsabilidade civil deverá ter um valor mínimo de 15 mil contos por perito avaliador registado ou averbado ao registo, sendo remetida à AGMVM, nos quinze dias subsequentes à sua emissão, cópia de cada nova apólice ou documento comprovativo da actualização ou renovação de apólice anterior.
4. A certificação prevista na alínea a) do número 2 depende da aprovação em curso organizado por entidades, devidamente autorizadas pela AGMVM, que demonstrem ser idóneas e possuir os meios técnicos, materiais e humanos adequados à administração de formação aos requerentes a peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário.
5. O pedido de autorização previsto no número anterior é instruído com os seguintes elementos:
 - a) Firma ou denominação social;
 - b) Sede;
 - c) Especificação dos meios técnicos e materiais a utilizar;

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

- d) Especificação dos meios humanos, com referência à experiência profissional e habilitações académicas dos formadores;
 - e) Programa dos cursos a ministrar;
 - f) Código deontológico a que estejam sujeitos os titulares dos seus órgãos sociais e as pessoas encarregadas da formação.
6. São deveres da entidade certificadora:
- a) Assegurar a realização de cursos de formação destinados às pessoas que pretendam obter a certificação;
 - b) Manter um registo actualizado das pessoas por ela certificadas;
 - c) Prestar à AGMVM a informação que lhe for por esta solicitada.
7. Constituem fundamento de revogação da autorização da entidade certificadora:
- a) A não conformidade dos elementos constantes do pedido de autorização com os que sejam efetivamente utilizados;
 - b) A violação dos deveres previstos no número seguinte;
 - c) A prestação de falsas declarações;
 - d) A verificação de quaisquer outros fatos que se revelem incompatíveis com o desempenho da função de certificação.
8. A AGMVM aprecia respectivamente o pedido de registo ou de autorização no prazo de 60 dias, podendo solicitar ao requerente as informações complementares que considere necessárias.
9. Findo o prazo mencionado no número anterior sem que a AGMVM se haja pronunciado, presume-se o indeferimento do pedido de autorização.
10. Caso a avaliação de imóveis seja efetuada por pessoas coletivas, as mesmas deverão dispor de recursos humanos que preencham os requisitos necessários ao exercício da atividade de perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

Artigo 7º

Imóveis sitos no estrangeiro



BOLSA DE VALORES **CABO VERDE**

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

1. Os imóveis que se situem fora do território cabo-verdiano podem ser avaliados por peritos estrangeiros não registados na AGMVM, desde que o seu trabalho, atestado por entidade idónea, internacionalmente reconhecida, ou supervisionado por entidade competente no país de origem, apresente garantias equivalentes de confiança.
2. A entidade gestora do fundo é responsável pelo envio à AGMVM dos elementos necessários ao reconhecimento previsto no número anterior.

Artigo 8º

Incompatibilidades

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 de gestão financeira ou que com esta tenham uma relação de trabalho subordinado;
- b) As pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social da entidade de gestão financeira;
- c) As pessoas coletivas cujos colaboradores se encontrem numa das situações previstas nas alíneas anteriores;
- d) As pessoas coletivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade de gestão;
- e) As pessoas coletivas cujos direitos de voto sejam pertencentes, direta ou indiretamente, em percentagem igual ou superior a 20%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade de gestão financeira;
- f) As pessoas coletivas que, relativamente ao imóvel a avaliar, prestem simultaneamente, à entidade de gestão financeira ou aos fundos por si geridos, serviços de consultoria e mediação imobiliária;
- g) Participantes que detenham mais de 0,5% de unidades de participação do fundo a que o imóvel respeita.

Artigo 9º

Responsabilidade

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

1. Os peritos avaliadores são responsáveis pelos danos causados à entidade de gestão financeira ou aos participantes decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis.
2. A entidade de gestão financeira responde solidariamente, e independentemente de culpa, pelos danos causados aos participantes nos termos do número anterior.

Artigo 10º

Suspensão e cancelamento de registo

O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que os mesmos se encontram sujeitos é fundamento para suspensão ou cancelamento do registo na AGMVM.

Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários, na Praia, aos 28 de Abril de 2008 – A Auditora Geral – *Maria Encarnação Alves da Silva Rocha*.

Anexo I

Relatórios de avaliação

1. Elementos de identificação

- a) A identificação do perito avaliador e, caso este seja uma sociedade, do ou dos peritos intervenientes na avaliação, indicando-se, em ambos os casos, o correspondente número de registo junto da AGMVM ou de entidade por esta reconhecida;
- b) A identificação completa e rigorosa do imóvel objeto de avaliação;
- c) Identificação do fundo e da entidade gestora

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

d) As datas a que se reportam a presente e última avaliação realizada ao imóvel.

2. Elementos de avaliação

- a) Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
- b) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar significativamente o seu valor;
- c) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- d) Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- e) 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;
- f) Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- g) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
- h) Indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
- i) Indicação clara do valor final proposto para o imóvel, independentemente de, em consequência da utilização de vários métodos de avaliação, serem ensaiados diversos valores possíveis para o imóvel.

3. Elementos de responsabilização

- a) Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;
- b) Declaração do perito avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;
- c) Indicação da apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil, bem como da respectiva companhia de seguros e da validade do seguro;



BOLSA DE VALORES
CABO VERDE

Não dispensa, todavia, a consulta do diploma publicado em B.O.

- d) Identificação das sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, com as quais o perito avaliador mantenha uma relação de trabalho subordinado;
- e) Indicação da percentagem de unidades de participação detidas relativamente ao fundo em que se integra o imóvel objeto de avaliação.

Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários, na Praia, aos 28 de Abril de 2008 – A Auditora Geral – *Maria Encarnação Alves da Silva Rocha*.

B.O. n.º 18 – I Série, de 12 de maio de 2008