

Título: **CMVM vai reduzir prazo para avaliação de imóveis**

Data: **23-03-2010**



Fonte: **Jornal Negócios**

Página(s): **1/18/19**

Autor: **SUSANA DOMINGOS**

C/ Foto | Cor

CMVM vai reduzir prazo para avaliação de imóveis

O regulador está ainda a definir os critérios de avaliação dos imóveis. Mas a nova legislação está para breve

SUSANA DOMINGOS

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários está a ultimar uma proposta de regulamento para reduzir a periodicidade da avaliação dos imóveis que constam das carteiras dos fundos de investimento imobiliários (FII). Hoje, de um modo geral, os imóveis só necessitam de ser reavaliados a cada dois anos.

"Idealmente, a avaliação do imobiliário e dos "private equity" deveria ser trimestral", revelou Carlos Tavares, presidente da CMVM, num encontro internacional, realizado em Lisboa, sobre a definição de regras padronizadas para a avaliação da rentabilidade das carteiras de investimento. A crise que se abateu sobre o sector imobiliário, sobretudo nos Estados Unidos, tomou evidente que o valor dos edifícios pode, tal como no caso de outros activos, alterar-se de forma significativa em poucos meses.

Ao Negócios, o "polícia" dos mercados financeiros esclareceu que a apresentação da proposta de regulamento "está para breve", mas não implicará uma reavaliação dos imóveis a cada três meses. O prazo "será mais longo", esclareceu Carlos Tavares, que recusou adiantar qual a periodicidade da avaliação que irá impor aos fundos de investimento imobiliários. "Estamos agora a definir os critérios de avaliação dos imóveis", avançou. A necessidade de alteração das regras prende-se com o facto de se perceber que hoje o valor dos imóveis "é mais volátil do que era", esclareceu o presidente da CMVM.

A entidade que regula o mercado "há muito tempo que anda a reflectir sobre o problema da avaliação dos imóveis", esclareceu Pedro Gaivão, advogado especializado em FII. Ao longo dos últimos 23 anos de presença dos fundos imobiliários em Portugal, as regras de avaliação dos imóveis já sofreram diversas alterações. "Inicialmente não era obrigatória nenhuma avaliação, depois passou para cinco anos, a seguir reduziram para apenas um ano, mas essa não foi uma boa experiência, por isso, alterou-se para dois anos", explicou Pedro Gaivão.

Para o jurista, é preciso distinguir entre os FII abertos e os fechados. No primeiro caso, em especial nos que distribuem rendimentos periódicos pelos investidores, não faz muito sentido que haja uma reavaliação mais frequente, uma vez que o valor dos imóveis está muito ligado ao valor das rendas cobradas. E essas "são estáveis". Por isso, conclui: "vai haver um aumento dos custos para os fundos que não me parece que se justifique numa altura em que o mercado imobiliário não está bom."

Já nos FII fechados, de subscrição particular, Pedro Gaivão admite que sejam necessárias alterações regulamentares. Até porque muitos "estão excessivamente alavancados".

Ainda assim, na indústria de FII há quem veja com bons olhos a alteração prevista. Mário Patrício Tomé, presidente da Square Asset Management - que gere dois FII fechados e dois abertos -, embora reconheça que uma maior regularidade nas avaliações implica "custos acrescidos" para os FII, considera que a medida da CMVM "é positiva", porque permitirá reflectir mais rapidamente "o valor real dos imóveis", o que "dá maior confiança a quem investe" neste tipo de produtos.

Também João Safara, da Fund Box, afirma que os custos e a burocracia vão aumentar, mas "ganha-se em transparência, e isso é melhor para todos". Na sua opinião, "avaliações

obrigatórias a cada três meses seria excessivo, mas reduzi-las para um ano, ou até oito ou nove meses, é uma alteração bem-vinda".

IMÓVEIS TÊM QUE PASSAR POR DOIS AVALIADORES

De acordo com o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliários, o valor atribuído a um imóvel detido por um fundo de investimento resulta da média da avaliação de dois peritos independentes registados na CMVM.

DOIS ANOS É O PRAZO MÁXIMO ENTRE AVALIAÇÕES

Caso não haja qualquer transacção ou alteração significativa do valor do imóvel, só é necessário ao fundo de investimento solicitar uma nova avaliação aos peritos de dois em dois anos.

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EXIGE NOVA AVALIAÇÃO

A cadência de dois anos não se aplica quando um fundo de investimento pretende comprar ou vender um imóvel. Sempre que haja uma transacção imobiliária, a última avaliação não pode ter mais de seis meses face à data de fixação do preço de alienação do imóvel, geralmente, presente no contrato de promessa de compra e venda. A cadência de avaliação do imóvel também se altera quando está em causa o desenvolvimento de projectos de construção, para determinar o valor do imóvel a construir.

ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

A periodicidade de dois anos também não é aplicável sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. O fim de um contrato de arrendamento de um edifício constitui um dos exemplos em que se pode considerar que houve alteração do valor do imóvel. Ainda assim, o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliários não especifica exactamente quais as ocorrências que obrigam à nova avaliação, dando espaço a alguma discricionariedade por parte dos fundos de investimento.

Número Caracteres: 5200

Tradução Google

Imprimir

Imagem

Fechar janela

netpress system - © manchete, 1996-2010

Netpress e Manchete são marcas registadas da Manchete, SA. Desenvolvimento e actualização Manchete, SA.