Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia
Rua António Patrício, Nº 26 - R/C - 1700-049 LISBOA
Telef.: 21 792 86 20/1/2/3 Fax: 21 797 41 15
apae@mail.telepac.pt www.apae.pt

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão do Mercado
de Valores Imobiliários
Av. da Liberdade, 252
1056-801 LISBOA

Ref.ª: APAE/04/lg

Lisboa, 13 de Janeiro de 2014

Assunto: - Proposta de alteração ao Regulamento CMVM ,e aos procedimentos do ISP e BP
- Comentários da APAE— associação profissional de Peritos qualificados nas avaliações.

Exmo. Senhor Presidente

A APAE tomou conhecimento da "Consulta Pública do documento sobre Avaliação e Valorização de Imóveis – **uma abordagem integrada para todo o sistema financeiro português** que o CNSF entendeu submeter a consulta, para que os agentes do mercado possam pronunciar-se sobre ele, endereçando comentários, sugestões e contributos em relação às soluções apresentadas.

A – Matéria de Fundo

Uma consulta desta natureza deveria ter sido precedida de abordagem com os especialistas do sector - Peritos da avaliação, Associações profissionais e Empresas do sector.
Embora tenha aspectos positivos, esta abordagem integrada tem muitos intervenientes e é muito complexa para ser bem analisada num espaço de tempo tão curto, pois há que garantir **acima de tudo a confiança pública no sistema financeiro português, através da independência, imparcialidade e competência técnica dos Peritos que contribuem para a definição do valor do bem imóvel.**

A APAE, constituída há mais de 20 anos, com cerca de mil sócios, e **os seus sócios** primam-se por ter um código de conduta que constitui uma importante garantia de independência e de imparcialidade dos seus associados, exigências estas consubstanciadas com outras no seu **Código Deontológico.**

B – Texto Apresentado

"Para todos os sectores e em matéria de experiência profissional, propõe-se que seja definido na regulamentação o princípio geral de que o perito avaliador de imóveis deve possuir experiência profissional adequada.
Será constituído um ***colégio de peritos*** *para reconhecimento da qualificação e avaliação da experiência profissional, presidido pela CMVM, com representantes do Instituto de Seguros de Portugal, do Banco de Portugal e eventualmente de* ***personalidade independente com reconhecidos méritos na actividade de avaliação de imóveis.***
Através de convite dos seus membros e em função das matérias a serem analisadas, as associações do sistema financeiro e as associações de peritos avaliadores poderão participar no colégio de peritos a título consultivo.
Nas funções do ***colégio de peritos*** *incluem-se a avaliação da experiência profissional dos candidatos a peritos avaliadores, bem como o debate sobre outras questões relacionadas com a prestação ao sistema financeiro de serviços de avaliação de imóveis".*

C – Os Comentários da APAE

1.º A actividade de avaliação imobiliária é, predominantemente, uma actividade exercida por Engenheiros, podendo também sê-lo por Arquitectos e Eng.s Técnicos.

2.º Para exercerem legalmente a sua actividade, nos termos do Estatuto das Ordens, têm de estar obrigatoriamente inscritos.

3.º Compete às Ordens, nos termos da lei, reconhecer as respectivas especialidades e especializações.

4.º Face ao ordenamento jurídico vigente, as **Ordens**, como associações públicas profissionais em que vigora o princípio da unicidade, detêm, **em exclusivo**, a atribuição de competências profissionais, não podendo, assim, haver outras entidades que com ela concorram no reconhecimento de tais competências.

5.º Sendo reconhecidamente a avaliação imobiliária uma actividade de Engenharia, e de Arquitectura, em acto próprio de Engenheiros e de Arquitectos, **apenas as Ordens tem competência legal para reconhecer e certificar as competências profissionais dos seus membros.**

6.º Quaisquer outras Instituições não podem substituir-se às Ordens Profissionais, no reconhecimento e certificação de competências profissionais que só a elas competem.

7.º Foi, aliás, em reconhecimento de tal princípio, que o legislador através do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, ao aprovar o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação dos edifícios, estabeleceu que apenas Engenheiros e Arquitectos (e, na sua falta, Eng.s Técnicos) são competentes para proceder a tal avaliação. E de igual forma, apenas os Engenheiros e Arquitectos devidamente

certificados têm competência para análise do certificado energético, que passou recentemente a ter também influencia no valor da avaliação.
8.º Compete unicamente às Ordens dos Engenheiros , Eng.s Técnicos e dos Arquitectos reconhecerem e certificarem os seus membros habilitados para o efeito.

9.º Tal princípio não muda, quando estamos perante a avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário. E, antes pelo contrário, este princípio aplica-se-lhe integralmente.

10.º Havendo interesse público, ele tem de ser defendido, tanto mais que pode estar em causa a segurança de pessoas, de bens e do valor da compra ou venda de um imóvel.

11.º Que outra entidade para além da Ordem dos Engenheiros (em alguns casos a Ordem dos Arquitectos e a dos Eng.s Técnicos) pode reconhecer habilitação apropriada ao **técnico encarregue da avaliação** para: determinar, verificar e interpretar riscos ocultos e vícios ou patologias, prever a evolução provável da degradação e contemplá-las na avaliação?

12.º Por isto, face à legislação vigente e dada a respectiva formação, os Engenheiros e os Eng.s Técnicos (e, em certos casos, os Arquitectos), são competentes para o exercício de actividades de avaliação imobiliária de **confiança pública**, em que estão em causa a segurança de pessoas e bens, ultrapassando, assim, os conhecimentos somente de avaliações financeiras/patrimoniais, antes exigindo competências na área da engenharia da construção nomeadamente de estruturas, geotecnia, processos construtivos, materiais, patologias, reabilitações, etc.

13.º Ora, apenas os cursos superiores em Engenharia de cinco anos, e, em parte, os de três anos e os de Arquitectura, e Eng.s Técnicos ministram formação adequada para o efeito.

14.º Pelo que, salvo o devido respeito, os cursos de pós-graduação das escolas, institutos, universidades e fundações elencadas na alínea a) do n.º 4 do artigo 19.º da proposta de alteração do Regulamento CMVM n.º 8/2002, <u>são manifestamente insuficientes</u>, para, só por si, transmitirem formação adequada para uma avaliação completa e competente de imóveis, independentemente da experiência havida e da natureza dos respectivos proprietários.

15.º Por outro lado, não se nos afigura realmente adequado que sejam tais "***entidades formadoras***" como refere o n.º 6 da citada proposta, a concorrerem com as Ordens na certificação de **técnico encarregue da avaliação.**

16.º Tal como sucedeu nos termos do disposto do Decreto-Lei n.º 156/2006, deve ser a Ordem dos Engenheiros, em exclusivo, após análise dos currículos académicos e profissionais dos Engenheiros, a dizer quais deles adquiriram competências para a avaliação de imóveis.

17.º Aliás, tal competência legal, é exclusiva das Associações Públicas Profissionais, nos termos dos seus estatutos e demais legislação vigente.

18.º Sendo que, no ordenamento jurídico português apenas a Ordem dos Engenheiros é legalmente competente para certificar as competências profissionais dos licenciados em engenharia (cinco anos) que exercem a profissão de Engenheiro (artigos 1º, 2º e 3º do Estatuto da O.E.).

19.º Também do ponto de vista deontológico, os Engenheiros estão sujeitos a um rigoroso regime disciplinar inscrito no próprio estatuto da O.E., aprovado pelo DL 119/92 (tendo mesmo já havido sanções por faltas deontológicas cometidas no âmbito da avaliação de imóveis), devendo ser eliminada a sujeição a regimes idênticos de outras quaisquer entidades o que para efeitos das regras de diversificação e de rotação dos peritos avaliadores de imóveis, cada perito avaliador pessoa colectiva deve ser considerado como um só perito.

Assim, propõe-se:

1.º Que o reconhecimento e certificação das competências adquiridas pelos Engenheiros para avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário, das companhias seguradoras reguladas pelo ISP e as empresas financeiras reguladas pelo BP e pela CMVM, seja feito em exclusivo, como impõem os normativos legais adequados, pela Ordem dos Engenheiros, Ordem dos Arquitectos e Ordem dos Eng.s Técnicos.

2.º Que apenas ESTES TÉCNICOS, reconhecidos e certificados para o efeito pela O.E., O.A. e O. Eng.s Téc., acedam ao registo simplificado da CMVM de Peritos Avaliadores de Fundos de Investimento Imobiliário, ou as outras bases de dados do INE, Finanças, IRN, Adene, etc.

3.º Que as faltas deontológicas eventualmente cometidas por estes Peritos (Engenheiros, Arquitectos e Eng.s Técnicos) que sejam do conhecimento da CMVM, sejam comunicadas à O.E. O.A. e O. Eng.s Téc, e à APAE no tocante aos seus associados, tanto mais que é muito importante o Código Deontológico que a APAE tem em vigor.

4.º O colégio de peritos já está nas Ordens Profissionais, que para o efeito dispõem da especialidade, e nas Associações Profissionais de Peritos, como a APAE, que deviam ter sido chamadas a intervir, pois têm afiliados técnicos com larga e consagrada experiência no mercado. Por isto, as Ordens e as Associações Profissionais de Peritos deviam pertencer a título permanente o proposto Colégio de Peritos, e não serem chamados apenas a título consultivo e por convite de uma das entidades reguladoras.

5.º Também para que todo o processo seja isento de discricionariedade e para que mereça a confiança de todos os intervenientes, o *colégio de peritos* deve reger-se por um "Regulamento das condições de elegibilidade dos peritos avaliadores de imóveis".

6.º O acto de avaliação é um acto de responsabilidade individual e as listas de peritos avaliadores de imóveis devem ser organizadas por pessoa individual, mesmo que estas se integrem em pessoas colectivas.

D - Texto apresentado - Sobre Regime futuro

"*....Em particular, para o sector bancário propõe-se definir a obrigatoriedade de recurso a peritos avaliadores para os imóveis em balanço das instituições de crédito que sejam valorizados pelo* ***justo valor****, bem como para os imóveis classificados como "activos correntes detidos para venda", onde se incluem os imóveis recebidos em reembolso de crédito próprio (nestes casos, o justo valor influencia a valorização do imóvel quando o justo valor do imóvel é inferior ao valor contabilizado), e ainda para todas as categorias de imóveis que caucionam créditos.*

E – Os Comentários da APAE

Nestas situações, numa avaliação não pode ser considerado o **STRESS,** provocado por um contexto de forte desemprego, de expressivo aumento de impostos sobre a propriedade, de crédito escasso, e com alterações diversas de rácios bancários, implicando **o JUSTO VALOR** (reduzido por vezes exageradamente como alguns bancos consideram, para obter com urgência os rácios adequados) pois **um bem imobiliário é um activo de longo prazo,** e apenas por razões contabilísticas da valorização dos activos e por submissão a directivas externas, ou de situação de hipoteca, se está a ter esta prática.

Assim, propõe-se:

7.º O JUSTO VALOR de um imóvel, determinado por avaliação efectuada por Perito Avaliador, deve ser ÚNICO, independente da finalidade da avaliação. A influência do risco na análise do crédito, ou de outro objectivo, deve ser resolvida pela aplicação de diferentes coeficientes ao justo valor determinado.

8.º As bases de dados, auxiliares cada vez mais necessários em qualquer peritagem de avaliação, têm de ser melhoradas e trabalhadas, sendo importante que os Peritos Avaliadores a elas possam aceder, realçando-se as do I. R Notariado, do INE, da Adene, do M.F., do B.P., da CMVM, com possibilidade de cruzar informações.

Esta é apenas a nossa primeira apreciação e sugerimos que, após esta fase de consulta pública, se passe a **uma fase de trabalho mais profissional**, alargada às Ordens e Associações Profissionais, para que possa ser alcançado, em final, um documento válido e consensual.

Certos de que V. Exa. não deixará de ter em atenção os nossos comentários e o que se requer nas propostas, aproveitamos a oportunidade para apresentar os nossos melhores cumprimentos.

P/ A Direcção da APAE