Conselho Directivo Nacional

09.JUN.2010★ 2917

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão do Mercado
de Valores Imobiliários
Dr. Carlos Tavares
Av. Da Liberdade, n.º 252

1056-801 LISBOA

Assunto: Proposta de alteração ao Regulamento CMVM n.º 8/2002.
Competências da ANET

Exmo. Senhor Presidente

A ANET – Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos, tomou conhecimento da "Consulta Pública sobre Alteração ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário e ao Regulamento da CMVM n.º 8/2002 sobre Fundos de Investimento Imobiliário" (Consulta Pública n.º 3/2010) e vem, pela presente, apresentar os seus comentários e, a final, requerer.

Assim:

1.º A actividade de avaliação imobiliária é, predominantemente, uma actividade de Engenharia.

2.º Sendo exercida na sua esmagadora maioria por Engenheiros e Engenheiros Técnicos.

3.º Os quais para exercer legalmente a sua actividade têm, nos termos do Estatuto da ANET, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349/99, de 2 de Setembro, de estar obrigatoriamente inscritos na ANET.

4.º Competindo à ANET, nos termos do citado diploma legal reconhecer as respectivas especialidades e especializações.

5.º Face ao ordenamento jurídico vigente a ANET como associação pública profissional, em que vigora o princípio da unicidade, detém, em exclusivo, a atribuição de competências profissionais aos Engenheiros Técnicos, não podendo, assim, haver outras entidades que com ela concorram no reconhecimento de tais competências.

6.º Sendo reconhecidamente a avaliação imobiliária uma actividade de engenharia e acto próprio dos Engenheiros Técnicos, apenas a ANET tem competência legal para reconhecer e certificar as competências profissionais dos seus membros.

7.º Não devendo quaisquer outras Instituições Substituírem-se à ANET ou às outras Ordens Profissionais, no reconhecimento e certificação de competências profissionais que só a elas competem.

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

9.º Competindo a ANET e às Ordem dos Engenheiros e Ordem dos Arquitectos reconhecerem e certificarem os seus membros habilitados para o efeito.

10.º Ora, tal princípio não muda, quando estamos perante a avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário.

11.º Antes pelo contrário, aplica-se-lhe integralmente.

12.º Havendo interesse público a defender, podendo mesmo estar em causa a segurança de pessoas e bens.

13.º Que outra entidade para além da ANET, OE (e, em alguns casos Ordem dos Arquitectos) pode reconhecer aos Engenheiros Técnicos e Engenheiros habilitação para, por exemplo: determinar e verificar riscos ocultos e vícios ou patologias não visíveis de qualquer imóvel?

14.º Face à legislação vigente e dadas as respectivas formações os Engenheiros Técnicos e Engenheiros (e, em certos casos, os Arquitectos), são competentes para o exercício de actividades de avaliação imobiliária de confiança pública.

15.º 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 de engenharia da construção nomeadamente de estruturas, geotécnica, processos construtivos, materiais, patologias, etc.

16.ºOra, apenas os cursos superiores em engenharia, e, em parte, os de arquitectura, ministram formação adequada para o efeito.

17.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, são manifestamente insuficientes, para, só por si, transmitirem formação adequada para uma avaliação completa e competente de imóveis, independentemente da natureza dos respectivos proprietários.

18.º Por outro lado, não se nos afigura legalmente adequado que sejam tais "entidades formadoras" como refere o n.º 6 da citada proposta, a concorrerem com a ANET na certificação de Engenheiros Técnicos.

19.º Pois tal como sucedeu nos termos do disposto do Decreto-Lei n.º 156/2006, deve ser a ANET, após análise dos currículos académicos e profissionais dos Engenheiros Técnicos a dizer quais deles adquiriram competências para avaliação de imóveis.

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

21.º Sendo que, no ordenamento jurídico português apenas a ANET é legalmente competente para certificar as competências profissionais dos licenciados em engenharia (1.º Ciclo) que exercem a profissão de Engenheiro Técnico (artigos 1.º, 2.º e 4.º Estatuto da ANET).

22.º Também do ponto de vista deontológico os Engenheiros Técnicos estão sujeitos a um rigoroso regime inscrito no próprio estatuto da ANET, tendo mesmo já havido sanções disciplinares por faltas deontológicas cometidas no âmbito da avaliação de imóveis, que os deve dispensar de sujeição a outros regimes idênticos.

Face ao exposto, requer-se a V. Exas.

1.º Que o reconhecimento e certificação das competências adquiridas pelos Engenheiros Técnicos para avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário, seja, como impõem os normativos legais adequados, feito, em exclusivo, pela ANET.

2.º Que apenas os Engenheiros Técnicos reconhecidos e certificados para o efeito, pela ANET, acedam ao registo simplificado da CMVM de peritos avaliadores de Fundos de Investimento Imobiliário.

3.º Que a s faltas deontológicas eventualmente cometidas por Engenheiros Técnicos, que sejam do conhecimento da CMVM, sejam comunicadas á ANET.

4.º Que os pressupostos, nomeadamente os parágrafos segundo e terceiro do ponto 2.4 e o ponto 2.5, sejam alterados na sua redacção e a mesma adequada ao que supra se expõe para os Engenheiros Técnicos.

5.º Que seja dada nova redacção aos nºs. 4 e 6 do artigo 19.º da proposta de alteração, de modo a ter em conta o supra exposto.

Conselho Directivo Nacional

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

Augusto Ferreira Guedes, Engenheiro Técnico Civil
Presidente