

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública
Palácio de S. Bento
1249-068 Lisboa

Lisboa, 15 de Junho de 2015

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 964/XII que Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades dos sistema financeiro nacional.

Exmos. Senhores,

O *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), gostaria em primeiro lugar de felicitar os Grupos Parlamentares do PSD e do CDS-PP, por esta iniciativa legislativa, que em nossa opinião permitirá alcançar uma abordagem integrada para o sistema financeiro português da avaliação e valorização de imóveis, que terá, com certeza, maior adesão dos agentes económicos e que cumprirá os fins normativos pretendidos.

O RICS apresentou em janeiro de 2014, durante um processo de consulta pública sobre “A Avaliação e Valorização de Imóveis – Uma abordagem integrada para o sistema financeiro português”, de iniciativa do Conselho Nacional de Supervisores Financeiros (CNSF), um conjunto de observações e sugestões sobre o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis.

Tendo conhecimento da aprovação na Votação na Generalidade do supramencionado Projeto de Lei, consideramos que, em sede de análise na sua especialidade, algumas das observações e sugestões então transmitidas, e agora complementadas, poderiam ser úteis para que o documento final tenha a maior aderência ao nosso mercado e aos seus propósitos de rigor e transparência.

COMENTÁRIOS DO RICS AO PROJETO DE LEI Nº 964/XII QUE REGULA O ACESSO E O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DOS PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS QUE PRESTEM SERVIÇOS A ENTIDADES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

Capítulo II – Acesso e exercício da atividade

Secção I – Acesso à atividade

Artigo 2º - 2: O perito avaliador de imóveis não pode subcontratar em terceiros as suas funções

Quer as Normas de Avaliação RICS, quer as International Valuation Standards (IVS) no seu *framework* referem que avaliação exige o exercício de elevados níveis de competência e julgamento, pelo que é uma expectativa fundamental que as avaliações sejam preparadas por um indivíduo ou empresa com competências técnicas adequadas, experiência e conhecimento sobre o assunto da avaliação, o mercado e a finalidade da avaliação.

Todavia, as mesmas normativas internacionais referem que é aceitável para o avaliador procurar assistência de especialistas em certos aspetos da atribuição geral, em sede de matérias como inspeção, levantamento de mercado ou aconselhamento comercial, relativamente aos ativos avaliados, desde que o avaliador no cumprimento das suas funções de supervisão garanta, e fique convencido, de que o trabalho realizado cumpre as mesmas normas mínimas como se tivesse sido ele o único responsável pela tarefa.

Pelo exposto, e em linha com as normativas internacionais, sugerimos que a subcontratação de trabalhos de consultoria ou especializados, desde que possuam o enquadramento supra, possam ser realizados por outras entidades. Esta sugestão encontra-se ainda em linha com o preconizado no **Art. 17**, nomeadamente ao definir, a necessidade de adoção de regras de organização interna dos peritos e adoção de código de conduta por parte dos colaboradores, independentemente da relação jurídica que com estes mantenham.

Consideramos assim fundamental uma clarificação deste ponto, em linha com a explicitação realizada.

Artigo 3º - 2. Apenas podem ser registados peritos avaliadores de imóveis pessoas coletivas que disponham de colaboradores que sejam peritos avaliadores de imóveis registados junto da

CMVM, em número mínimo adequado, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva

Sobre este ponto consideramos relevante uma clarificação sobre o critério de apuramento do “número mínimo adequado” de peritos registados por pessoa coletiva para que o mesmo seja calculado com o benefício, equilíbrio e transparência do mercado.

Secção II – Do exercício da atividade

Qualificação, competência e experiência profissional

Da análise das condições necessárias a cumprir pelos peritos avaliadores do sistema financeiro, conclui-se que existe um enfoque em questões como a idoneidade, a qualificação, a independência e a responsabilidade.

O RICS é a maior organização internacional de profissionais do setor imobiliário, dispondo de sistema de autorregulação dos seus membros, produzindo Normas, Notas Técnicas, Códigos de Conduta, entre outros.

Trata-se de uma organização global que tem por objetivo uma harmonização não apenas da atuação dos seus membros mas das suas normas com as normas de outras organizações, sendo membro, entre outros, do *International Valuation Standards Council (IVSC)* que tem como objetivo o desenvolvimento e manutenção de normas de avaliação internacionais, e do *International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)* um grupo de associações profissionais que tem em curso o desenvolvimento de normas internacionais de medição de propriedades.

O processo de regulação dos Membros do RICS inicia-se mesmo antes da sua admissão, já que o processo de qualificação – *Assessment of Professional Competence (APC)* – implica que o futuro membro conheça em detalhe o Código de Conduta, o sistema de Regulação e as Normas Profissionais a que ficará sujeito, nomeadamente, as Normas de Avaliação, que terá que seguir.

O processo de qualificação do candidato é realizado através de uma avaliação de competências, seguindo vias alternativas em função do perfil, qualificação e experiência documentalmente

comprovados, que, independentemente da via, implica a submissão de casos de estudo e a realização de entrevista com painel de examinadores especificamente formados pelo RICS para esse fim.

As Regras de Conduta do RICS são obrigatórias para todos os Membros, o seu não cumprimento poderá ter consequências sancionatórias, e o seu principal objetivo é assegurar que os membros atuam de forma ética, transparente e responsável, evitando conflitos de interesses.

O RICS tem ainda uma política claramente definida quanto à matéria dos Seguros de Responsabilidade Civil que todos os Membros, em particular os que prestam serviços de avaliação de ativos, têm obrigatoriamente de subscrever.

Consideramos que, à semelhança do que é hoje a prática na generalidade do espaço europeu e é a tendência global, o exercício da atividade da avaliação de ativos deverá estar limitada aos membros de organizações que disponham não apenas de Normas Profissionais, mas de regras de conduta e de sistemas de regulação, sendo o RICS uma das organizações, a par de outras, que cumprem tal requisito.

Adicionalmente, o sistema de garantia de qualificação profissional que se pretende criar é uma medida com a qual o RICS se congratula.

Todavia, o RICS considera importante que o mercado seja inequivocamente esclarecido na tarefa de saber quais as entidades que possam ser consideradas associações representativas da profissão.

Nesse sentido, será importante que a regulamentação contenha critérios objetivos de determinação das associações representativas da profissão, abrangidas pelas normas contidas neste preceito.

É opinião do RICS que deverá ser equacionada a opção de tornar obrigatório que os peritos sejam membros de uma das organizações profissionais internacionais já presentes em Portugal, como por exemplo o RICS.

Esta opção permitiria cumprir alguns objetivos importantes para o sistema:

- As organizações já dispõem de um sistema consolidado de avaliação de qualificação de peritos.

- As organizações dispõem de códigos de conduta e sistemas de autorregulação e sancionatórios, que permitem cumprir, por excesso, os objetivos definidos no que respeita às condições a cumprir pelos peritos.
- As organizações dispõem de Normas de Avaliação consolidadas que obrigatoriamente os membros já cumprem.

Artigo 16º Responsabilidade

É prática comum internacional, o avaliador ter a capacidade de acordar com a entidade contratante o montante máximo sobre o qual se responsabiliza em caso de erros e omissões nos relatórios de avaliação.

Parece-nos assim pertinente sugerir que o avaliador possa, caso a caso, limitar a sua responsabilidade civil, ou seja, independente do montante da sua apólice, este pode sempre determinar o montante pelo qual se responsabiliza, desde que de acordo com os mínimos mencionados no Artº 7.

Note-se que ao não poder ser determinada uma limitação de responsabilidade, o avaliador será responsável por qualquer montante indemnizatório, independente do capital seguro, que só cobrirá até ao estipulado deixando à responsabilidade do perito o restante. Tal facto torna-se bastante relevante quando se tratam de montantes elevados, que facilmente poderão conduzir o perito à insolvência, seja qual for a sua dimensão.

A responsabilidade ilimitada deixa o perito avaliador sem qualquer capacidade de salvaguarda e tal não consideramos como razoável. Se analisarmos esta questão à luz do preconizado no artº 22 b), relativo à portabilidade do relatório de avaliação, maior relevância assume a limitação da responsabilidade do perito.

Independência, incompatibilidades e conflitos de interesse.

No que diz respeito a questões de independência e incompatibilidades, o RICS possui procedimentos de gestão de potenciais conflitos que pretendem salvaguardar a idoneidade do trabalho realizado, simplificado denominado de implementação de “*chinese walls*”.

Convém que as normas sejam objetivas e claras e que a sua aplicação seja efetuada num desejável e adequado quadro de previsibilidade que confira a necessária segurança jurídica a um mercado que se quer regulado e eficiente.

Concretizando a proposta apresentada, no **Artº 19º** são enumeradas algumas cláusulas de incompatibilidade que consideramos bastante abrangentes o que não criará, como se pretende, uma linha de orientação para os agentes de mercado. Os critérios de relação “pessoal” e de prestação de serviços de “forma direta ou indireta” são bons exemplos.

Do ponto de vista prático, consideramos esta abrangência algo excessiva, tendo em consideração que existem diversas empresas que prestam simultaneamente serviços de mediação imobiliária, consultoria e avaliação, estando à partida garantida a independência dos seus avaliadores através da aplicação dentro da sua estrutura empresarial de um regime de “chinese walls”. Para além disso, parte destas empresas já estão reguladas pelo RICS ou pelo menos têm Membros do RICS (MRICS ou FRICS). Estas empresas e desde que simultaneamente procedam à prestação de serviços de mediação imobiliária, consultoria e de avaliação, deverão emitir uma declaração em que garantem possuir um sistema de “*chinese walls*” devidamente implementado. Com a salvaguarda destas questões, sugerimos que a verificação das incompatibilidades seja ampliada também a serviços técnicos de engenharia e arquitetura.

Artigo 22º - 1b) Ao Banco de Portugal, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria da portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário.

No entendimento do RICS, o conceito de portabilidade na matéria a que se refere a proposta apresentada passa essencialmente por diferentes entidades bancárias poderem utilizar a mesma avaliação. Nesta matéria surgem as seguintes questões:

Quem é o cliente final e a quem é que o avaliador deve responsabilidade, ao mutuário ou à entidade bancária? Tem o avaliador que assumir responsabilidades perante uma (ou várias) entidade que não o contratou nem o remunerou? Se houver um erro ou omissão, tem o avaliador que indemnizar as entidades que não o contrataram nem remuneraram? Tem o avaliador que prestar esclarecimentos a todas as entidades a quem a avaliação seja entregue?

Sobre esta matéria, o *Red Book* - Edição de Janeiro de 2014 refere: *'no caso de uma proposta para colocar o empréstimo do ativo num consórcio, o cliente deve notificar o avaliador, com vista a acordar responsabilidade deste para com as outras partes nomeadas.'*

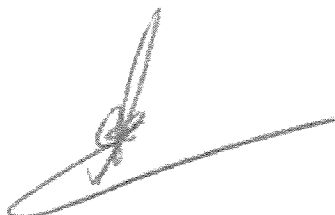
Assim, é de considerar que possa haver portabilidade mas só e apenas quando ocorra:

- Definição das responsabilidades, nomeadamente perante que entidade existe responsabilidade do avaliador;
- Obrigatoriedade de informação ao avaliador sempre que a mesma avaliação vai ser utilizada por outra entidade bancária;
- e que, este tenha capacidade de ser remunerado pelo acréscimo de responsabilidade.

Agradecemos a Vossa atenção e desde já a indicação de disponibilidade para o agendamento de uma reunião onde possamos clarificar alguns dos aspetos mencionados.

Apresentamos os nossos respeitosos cumprimentos,

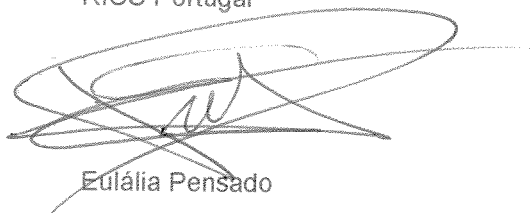
Pelo RICS



Eric van Leuven
Presidente da Direção
RICS Portugal



José Covas
Presidente do Grupo Profissional Avaliações
RICS Portugal



Eulália Pensado
Secretária-Geral RICS Portugal
Contactos: T +21 397 8307 E epensado@rics.org