

**Comissão Eventual de Inquérito Parlamentar às Perdas  
Registadas pelo Novo Banco e Imputadas ao Fundo de Resolução**

[Inquérito Parlamentar n.º 5/XIV/1.ª (BE)]

[Inquérito Parlamentar n.º 6/XIV/1.ª (IL)]

[Inquérito Parlamentar n.º 7/XIV/2.ª (PS)]

**Reunião n.º 23**

(Presencial e por videoconferência)

22 de abril de 2021

(15:49 h – 17:18 h)

**Ordem do dia:** Audição conjunta do Dr. Ramiro Teixeira Gomes, Presidente da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, e do Dr. Victor Manuel Bento Baptista, Secretário da Assembleia Geral da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

**Presidente da Comissão:** Fernando Negrão (PSD)

**Deputados oradores:** Sofia Matos (PSD)

Eduardo Barroco de Melo (PS)

O Sr. **Presidente** (Fernando Negrão): — Bom dia, Sr.<sup>as</sup> e Srs. Deputados, vamos começar os nossos trabalhos.

*Eram 15 horas e 49 minutos.*

O Sr. **Presidente**: — Antes de iniciarmos a audição, queria dar-lhes a seguinte informação: relativamente à audição do Sr. Luís Filipe Vieira na próxima semana, ele próprio solicitou, por motivos de saúde, que a audição fosse adiada para data posterior a uma consulta que tem.

Relativamente aos depoentes João Gama Leão, da Prebuild, e Nuno Vasconcellos, da Ongoing, os serviços não conseguiram obter os respetivos contactos. A informação, embora genérica, que temos é a de que estarão ambos no Brasil, mas não se conhece nem a localidade nem a morada onde poderão estar. Faço, até, um apelo aos grupos parlamentares: se, porventura, tiverem alguma informação, façam-na chegar aos serviços, para podermos contactá-los.

Não temos ainda a resposta do Sr. António Barão. Foram feitas as seguintes diligências: foi remetida por *e-mail* a convocatória e ontem foi enviado um *e-mail* de insistência, sem qualquer resposta. Foi enviada carta com aviso de receção para o domicílio, tendo a mesma sido recebida por uma Sr.<sup>a</sup> D.<sup>a</sup> Catarina Barão. Foi feito um contacto telefónico com a Associação Parlatório, a que ele pertencia, de acordo com a informação existente, tendo sido obtida a resposta de que o Sr. António Barão tinha acabado de sair.

Foi também solicitado o contacto à Anchorage Capital Group, sem qualquer resposta, o que quer dizer que, amanhã, não vamos fazer a audição, porque não vamos estar aqui às 9 horas e 30 minutos, sem termos nenhum contacto, nenhuma confirmação sobre se virá ou não. É notório que o Sr.

António Barão está a querer fugir à notificação que queremos fazer, para estar presente.

Isto quer dizer que, para a semana, e infelizmente, dadas estas circunstâncias, as audições ficarão resumidas ao Sr. Bernardo Moniz da Maia, do Grupo Moniz da Maia, 30 de abril, às 14 horas e 30 minutos — é a tal sexta-feira. Vou fazer novamente um esforço no sentido de poder antecipar esta audição, uma vez que é uma sexta-feira ao fim do dia.

Temos a audição do Sr. Nuno Gaioso Ribeiro marcada para 29 de abril às 15 horas e 30 minutos, mas acontece que foi agendado para o Plenário deste dia o debate do Programa de Estabilidade. Há muitos Deputados que querem estar presentes no Plenário, obviamente — eu também tenho interesse nisso, temos todos! —, porque o Programa de Estabilidade é um instrumento importante e querem assistir.

Assim, em princípio, essa audição ficará para dia 27, que é uma terça-feira, salvo erro, ainda não sabemos se de manhã ou de tarde. Para já, então, ficará para dia 27, às 9 horas e 30 minutos.

São estas as informações que eu tenho para dar.

A segunda informação é que começámos a nossa reunião de hoje mais tarde porque tivemos de mudar de sala por motivos de natureza técnica, uma vez que o som na sala onde normalmente realizamos os trabalhos deixou de funcionar.

Passo a cumprimentar o Sr. Dr. Ramiro Teixeira Gomes, presidente da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, que vem acompanhado pelo Sr. Secretário da Assembleia-Geral, que vem com o presidente. Cumprimento ambos, agradecendo a presença.

O Sr. Doutor mandou um documento ontem por *e-mail* que foi distribuído. Os Srs. Deputados já o receberam e estão devidamente documentados para começarmos a audição.

Já tive oportunidade de explicar ao Sr. Doutor como se processa esta primeira ronda, daí que vou passar, de imediato, a palavra à Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos, do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Dr. Ramiro Teixeira Gomes, Presidente da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, muito boa tarde. Obrigada pela sua disponibilidade e por hoje nos vir aqui prestar alguns esclarecimentos que são, considera o PSD, fundamentais para aflorarmos algumas questões.

Aqui chegados, e, antes de mais, impõe-se uma contextualização sobre porque é que o senhor aqui está. Na sequência da resolução do BES (Banco Espírito Santo), o Estado português teve de assumir um conjunto de compromissos com a DG Comp (Direção-Geral da Concorrência) relativamente ao Novo Banco. Entre outros aspetos, o Novo Banco deveria administrar os ativos transmitidos pelo BES, devendo proceder ao desinvestimento de um perímetro de ativos não *core*, de forma ordenada, mas maximizando o seu valor. Adicionalmente, o Novo Banco deveria alienar todos os ativos transmitidos pelo BES.

Em 2017, foi concluído o processo de venda do Novo Banco, através da tomada de posição maioritária de 75% do seu capital social, pela Nani Holdings, sociedade que pertence ao grupo norte-americano Lone Star. O Fundo de Resolução ficaria com 25%, com o compromisso de lá injetar perto de 4 mil milhões de euros, mediante aquilo a que chamaram o Acordo de Capitalização Contingente (CCA), através do qual o Estado estava permanentemente a financiar o Novo Banco.

Porque é que tudo isto é importante nesta audição? Porque o tal Acordo de Capitalização Contingente tem subjacente a realização de pagamentos pelo Fundo de Resolução, caso se verifiquem cumulativamente

dois critérios. Caso se registem perdas nos ativos abrangidos pelo CCA e caso os rácios de capital se tornem inferiores aos níveis que foram definidos.

Como poderá compreender, esta audição, assim como toda a escalpelização que faremos da vossa atividade profissional, tem profundíssimas consequências na economia, na justiça, mas particularmente no sistema financeiro que pretendemos, nesta Comissão, aflorar.

Para exemplificar aquilo que acabo de descrever acerca da importância da vossa atividade como avaliadores, como peritos, para o sistema financeiro, passo a citar o que se pode ler, por exemplo, numa das auditorias especiais da Deloitte sobre as perdas de ativos, particularmente em relação a imóveis e equipamentos, cujas respetivas avaliações os senhores avaliadores — não propriamente os senhores — são responsáveis.

Passo a citar: «A generalidade dos ativos desta tipologia, imóveis, foram retomados ou adquiridos pelo BES, Novo Banco, ou por fundos de investimento integrados no perímetro, no âmbito de processos de recuperação de crédito ou de resolução de contratos de *leasing* imobiliário».

Agora atentem nisto: «70% das perdas totais dos ativos desta tipologia incluídos na amostra dizem respeito a reavaliações negativas de ativos que se mantêm na carteira do Novo Banco» — referindo-se a 31 de dezembro de 2018.

No caso de 2017 e 2018, as reavaliações representam 94% das perdas totais do banco. A operação Viriato, por exemplo, uma operação conhecida de venda agregada de ativos, só em 2018 fez o banco registar perdas acumuladas no valor de 16 milhões de euros. Estariam estes imóveis sobrevalorizados? Porquê? O que é que se ganhava com isso?

No caso dos imóveis designados por Artilharia 1 — os famigerados terrenos das Amoreiras —, regista-se uma diferença de cerca de 50 milhões de euros entre as avaliações de 2017 e de 2018, sem que existisse qualquer

alteração ao projeto ou alteração urbanística do PDM (Plano Diretor Municipal) de Lisboa. Isto não é ficção, são números, e eu tenho-os aqui.

Houve duas avaliações em 2017, uma de 206 milhões de euros e outra de 205 milhões de euros, e duas reavaliações em 2018, uma da Prime Hill de 158 milhões de euros e uma da CPU Consultores de 160 milhões de euros.

Podia dar-lhe muitos outros exemplos, mas não estamos aqui para isto, portanto, a primeira pergunta que lhe dirijo, tendo por referência este exemplo, é a seguinte: como é que valores tão semelhantes, como o período de recuperação e a taxa de avaliação, implicam que o preço por m<sup>2</sup> seja muito diferente de avaliação para avaliação? Mais: como é que tudo isto acontece quando, no ano da suposta desvalorização de 50 milhões de euros, de 2017 para 2018, o mercado e a conjuntura estavam super favorecidos em Lisboa?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes** (Presidente da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários): — Sr.<sup>a</sup> Deputada, é difícil dar-lhe uma resposta, porque não fui interveniente, nem a nossa associação. Tanto quanto sei, quando acontecem essas situações de revalorizações ou de reavaliações, quando nos pedem essa avaliação e nós suspeitamos — pelo menos na instrução — que aquela avaliação supera a anterior, temos por obrigação comunicar à própria CMVM (Comissão de Mercado de Valores Imobiliários).

Essa situação, penso eu, que não se regista da nossa parte. Eu tenho dificuldade em responder, não participando nela, porque há diversas empresas que as fazem, e podem não ser nossas. Aliás, se suspeitamos que sejam nossas, temos por obrigação — e fazemo-lo, tentamos cumprir — avisar imediatamente a CMVM de que algo está errado nessa avaliação. A CMVM, como supervisora, terá de agir.

É-me difícil dar resposta à pergunta que fez, que é pertinente. Bem-haja pela pergunta. O problema é que, no seio desta associação de que sou responsável, não tenho conhecimento destas situações, porque nós não trabalhamos dessa forma. Como não trabalhamos assim, não conseguimos saber quem são as empresas e, por não sabermos isso, normalmente, não me remeto a procurar dar respostas quando as desconheço. Não leve a mal, Sr.<sup>a</sup> Deputada, mas não posso avançar mais nisso.

Como leu provavelmente nas nossas preocupações e fragilidades, que devíamos controlar mais essas situações. Essas conhecidas, mas há outras, se calhar, que nem nos chegam ou chegam por anonimato. Portanto, acho que temos de acabar com essas situações ou de arranjar formas para as mudar ou por fiscalização, aumento, reforço ou por outras circunstâncias. Temos de acabar com isso, porque dá uma péssima imagem de nós.

É quanto lhe posso transmitir enquanto Presidente da Associação. Não toleramos isso que me estava a descrever e que é extremamente lamentável.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Presidente, aproveito para o cumprimentar, que, por omissão, há pouco não o fiz, e por isso peço desculpa.

Daqui, passamos para as questões profissionais que, agora, e muito bem, referiu. As fragilidades das avaliações, como disse há pouco, fundamentam as imparidades e as chamadas de capital no Novo Banco que o Estado tem estado sucessivamente a suportar. 80 % das perdas do Novo Banco têm origem nas reavaliações e nas vendas concretizadas muito abaixo das avaliações que foram efetuadas.

Pergunto: como presidente da ANAI (Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários), como é que se avalia a independência dos peritos e quem é que os fiscaliza?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Quem é que fiscaliza? Muito bem, Sr.<sup>a</sup> Deputada, é a CMVM e o Banco de Portugal, provavelmente. Não sei bem o contexto e em que qualidade se dá a intervenção de um ou de outro, mas, em princípio, compete à própria CMVM fiscalizar estas situações, sendo que muitas delas são obtidas por nós — isto agora é uma resposta mais vaga —, são denunciadas por nós.

O que é que nós pretendemos saber dos nossos 1200 ou 1300 associados? Queremos, por escrito, que eles identifiquem essas situações. Existe uma série delas que, depois, sendo por escrito, apresentamos à própria CMVM.

A CMVM, depois, faz a estatística ou faz o trabalho desse aspeto. Quando suspeitamos de que algo não está bem, em princípio, somos obrigados a fazer uma inspeção a essa empresa e vamos averiguar. É uma inspeção, enfim, com um nome muito suave, de forma a que não crie problemas, mas tentamos sempre averiguar o tipo de avaliação que se fez.

Internamente, até criámos um conselho científico para começar a ter mais severidade nestas coisas e para averiguar se, de facto, aquilo foi bem ou mal feito. Ou seja, é uma auditoria suave— deixe-me ver que eu tenho isso aqui escrito, porque às vezes os nomes escapam-me —, é uma auditoria em que vamos ver esses desajustamentos.

Parte do princípio de que nós queremos saber mais, mas não temos as competências como tem, por exemplo, a CMVM. Nós, sempre que podemos, avisamos dessas situações. Aliás, para quando existem disparidades nas avaliações, existe uma lei, que é a lei que está transcrita no documento que vos enviei e que os senhores devem ter recebido. De acordo com o n.º 33 do Regulamento da CMVM, de fevereiro de 2015, portanto, é obrigatório o próprio banco informar a CMVM.



A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — O próprio banco tem de informar. E se o banco não tiver intenções ou nenhum interesse em informar? Quem é que fiscaliza?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Não sei. Quem devia fiscalizar era, para já, a própria CMVM, mas talvez por denúncias, porque se não for denunciado, também não chega a saber.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Pois é.

O Sr. Doutor respondeu a CMVM, mas a lei dispensa os peritos da adoção de políticas de ética, independência e em matéria de conflitos de interesses se inscritos em associação profissional, representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a fiscalização e sancionamento dos seus associados. Ora, a vossa associação é uma destas que supostamente assegura a fiscalização e sancionamento dos associados.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — E nós tentamos fazer, sim. Só no início do recrutamento, para se ter acesso à nossa associação e para cumprir determinados requisitos, nós cumprimos uma portaria, que é a n.º 787/2004, ano da nossa fundação, ou a Lei n.º 153.

Portanto, o perito que se nos apresente para se inscrever tem de obedecer aos requisitos da Portaria n.º 787, porque é a única legal que existe, nós não conhecemos outra, exceto a Lei n.º 153. Portanto, uma delas ele tem de cumprir.

Além de ter de as cumprir, tem de ser licenciado e, para ser licenciado, depois, tem de cumprir questões de ética. Damos formação em ética ou, então, sujeitamo-lo também a formações adicionais, no caso dos créditos,

por exemplo, se tem experiência, se não tem. A essa pessoa que se quer inscrever, obrigamo-la a dar informações, inclusive por escrito — com fotocópias, por exemplo —, das formações que tenha obtido ao longo do seu percurso, ao longo da sua pós-graduação. E vamos até averiguar se está a dizer-nos a verdade ou a mentir.

Essa é uma das coisas que tentamos fazer sempre, mas há outras situações em que, às vezes, têm formações para ter acesso. Isto porque não somos só nós a dar formação, existem outras entidades reconhecidas pela própria CMVM, e vamos verificar, se tivermos dúvidas, se essa pessoa está a ser séria. Comunicamos, informamos, vamos perguntar à faculdade que dá esses cursos se aquilo é verdade e se identifica aquela pessoa. E muitas vezes acontece que não e estão a tentar inscrever-se. Às vezes, isso acontece.

Mas, pronto, a nossa associação apresenta algumas destas preocupações e fragilidades atuais do setor e do sistema financeiro — já as mencionámos —, para ver se conseguimos, no futuro, ter um melhor desempenho nesta área.

Aceitamos e estamos de acordo que o que está feito ainda é insuficiente para dar resposta ou para que não aconteça aquilo que nos está aqui a apresentar.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Dr. Ramiro Gomes, que sancionamentos é que têm sido aplicados pela violação dessas políticas de independência?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Sr.<sup>a</sup> Deputada, há duas fases: uma é por expulsão. Avisamos a CMVM, se tem, se cumpre todos os requisitos ou se não cumpre. Compete, depois, à CMVM verificar se eles se mantêm lá inscritos ou não, mas isso ultrapassa-nos.

Como também, por exemplo, são obrigados a cumprir os nossos estatutos. Nós temos estatutos. Só que a Lei n.º 153 — isso devia ser alterado, ou não! — permite que muitas profissões por aí não tenham ou façam os seus estatutos. E nós não podemos fazer nada. Se a Lei n.º 153 permite, aí não fazemos.

Os que se inscrevem na nossa associação, de facto, é verdade, são obrigados a conhecer os nossos estatutos — eu tenho-os aqui também, para poderem ler — e a cumpri-los. Por exemplo, na própria carta que enviamos a aceitar a inscrição também nos regulamos por normas da TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), que é uma organização internacional que nos obriga a cumprir determinados requisitos, e nós escrevemos lá que eles são obrigados a ter conhecimentos dessa área.

É incompatível, por exemplo, trabalharem com as imobiliárias, porque há colisão de interesses. Por acaso, não trouxe para vos mostrar, mas é fácil mandarmos um documento dessa natureza. Se alguém aqui, por exemplo, se quisesse inscrever, nós não sabemos se eles trabalham indiretamente ou diretamente com uma imobiliária, mas escrevemos lá, de forma a que não venha invocar, mais tarde: «Eu não li aquilo, estava...». Não, está lá bem vincado que não pode pertencer, por exemplo, a uma organização de mediação imobiliária. Nós não admitimos.

Quando viermos a suspeitar, por denúncia, tentamos logo — não é correr, aquele termo grosseiro! — afastá-lo, isso é logo. Uns dizem que já trabalham há muitos anos, mas também tenho casos de pessoas que sejam possuidoras ou titulares de imobiliárias. Porque, às vezes, também são denunciadas pessoas nossas associadas que têm uma imobiliária por trás, mas quando se inscrevem, provavelmente, escondem. Não vão dizer «tenho uma imobiliária», porque isso era logo sinal de que não podiam continuar, senão havia aqui colisão de interesses. Não pode.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Doutor, eu peço imensa desculpa, mas não respondeu à minha pergunta.

Tem alguma relação, à qual possa recorrer, da quantidade de pessoas que foram sancionadas até hoje? O que é que lhes aconteceu, que tipo de sanções é que foram aplicadas ou não e por que tipo de violações?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Que eu tenha conhecimento de quantos? Não tenho. Alguns, sim, mas não lhe vou referir...

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Mas o que é «alguns»?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Alguns, por exemplo, que não eram licenciados. Viemos a saber que não eram licenciados porque...

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Não, Sr. Doutor, estamos a falar de falta de independência, estamos a falar de conflito de interesses, de coisas, enfim, bastante mais gravosas do que aquilo que me está a dizer.

Compreendo que a associação tem várias preocupações e, de facto, é verdade que as têm manifestado junto da Assembleia da República. O que aqui queremos escarpelizar são coisas bastante mais graves. É disso que estou a falar.

Quantos destes avaliadores, quantos destes peritos, têm efetivamente sido sancionados por VV. Ex.<sup>as</sup>?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — É uma boa pergunta. A questão é que nós ainda não chegámos ao ponto de controlar, porque não são muitos, são poucos, são raros.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Doutor, vocês têm um código deontológico...

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — É verdade.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — ... que a CMVM respeita, porque as pessoas estão inscritas na vossa associação — portanto, ela retira-se daqui. Esse código prevê infrações e sanções disciplinares. Quantas é que foram aplicadas e porquê?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Sr.<sup>a</sup> Deputada, não estou a contestar a pergunta. A questão é que nós, até ao momento em que estamos aqui a falar, nunca tivemos uma reclamação.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Doutor, mas o banco não vai reclamar, porque foi o próprio banco, eventualmente, que pediu ao avaliador para colocar os valores daquela maneira. Não sei se me estou a fazer entender.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Faz. O banco nunca nos pede avaliações. Nunca vi nenhum pedido feito por um banco.

Não sei, então, se calhar, não estou a acompanhar o seu raciocínio. Que eu saiba, os tribunais, sim, é frequente os tribunais pedirem-nos peritos avaliadores da zona. Mas bancos? Não tenho nenhum para lhe mencionar.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Doutor, disse aqui que foram feitas várias...

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Mas, se não se importa, Sr. Presidente, está aqui comigo o secretário, não sei se ele pode pronunciar-se sobre isso, já agora.

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista** (Secretário da Assembleia Geral da ANAI): — Sr. Presidente, se eu puder intervir, em ajuda complementar, julgo que poderei também dar aqui um contributo que penso ir ao encontro...

O Sr. **Presidente**: — Já agora, Sr. Doutor, se me permite, queria cumprimentá-lo, Dr. Victor Baptista, na sua qualidade de ex-Deputado. Foi Deputado nesta Casa durante várias legislaturas e, portanto, nessa qualidade, queria deixar-lhe aqui um cumprimento destes Deputados que foram seus colegas.

Tem a palavra.

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Obrigado, Sr. Presidente.

Penso que interpretei bem a pergunta da Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos e que faz todo o sentido. Costumo dizer que, às vezes, as situações de dificuldade também se transformam em oportunidades. Esta é uma oportunidade para a própria ANAI também sensibilizar, no âmbito de uma Comissão de Inquérito, para o problema que existe na avaliação.

Primeira questão: a ANAI não é a única associação representativa dos peritos avaliadores.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — É a maior.

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Temos mais de 1000 associados.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Tem 1300.

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Há outras associações que têm uma particularidade bem diferente da ANAI, porque são associações que envolvem sociedades de avaliação, com as quais a ANAI não está muito de acordo. Isto porque entendemos que a avaliação deve ser uma avaliação de perito e se deve pautar pela independência. Quando estamos perante empresas de avaliação, a situação é sempre mais complexa.

Em relação à primeira pergunta que fez, que me pareceu pertinente, sobre perdas de imparidades de uma instituição financeira, neste caso, o Novo Banco, por via de ativos, neste caso, a resposta é relativamente aos ativos imobiliários. Quando estamos perante avaliações substancialmente tão diferentes num curto espaço de tempo, a Sr.<sup>a</sup> Deputada falou, tanto quanto eu percebi, em cerca de 97%, ou avaliações dessa ordem, mas ainda que seja 70% ou até 50%, aquilo que tenderia a dizer — com certeza que o Sr. Presidente da ANAI também concorda comigo — é que, se estamos num prazo de avaliações da ordem dos seis meses, não há nenhuma razão para que essas avaliações sejam tão diferentes, e se elas são diferentes, uma está errada, uma não pode estar certa. Esta é a primeira questão.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Depende dos casos! Podem estar as duas!

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Até podem estar as duas erradas, exatamente, mas garantidamente, perante duas, uma está errada.

A primeira evidência disto é que a avaliação tem critérios e esses critérios estão regulamentados. São impostos critérios para serem utilizados na avaliação. E perante avaliações feitas em períodos inferiores a seis meses, se não houver alterações dos pressupostos e, quando falo em pressupostos, penso, por exemplo, se estamos perante um terreno urbano e se a área construtiva prevista é a mesma, não há nenhuma razão para haver um diferencial tão grande.

De resto, mesmo na ANAI, temos discutido entre nós essa questão. Há um diploma, há umas instruções da Comissão de Mercados e Valores que até fala em 20% e nós até achamos que é muito, até achamos que não devia ser tanto.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — É verdade!

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Porquê? Porque inclusive, nos critérios de avaliação — e têm de ser utilizados dois critérios, pelo menos —, o diferencial aconselhável deles é que não seja superior a 10%. Portanto, há mecanismos na avaliação que criam rigor.

Agora, é evidente, se houver uma dilatação de prazos, se houver prazos diferenciados entre elas, o tempo em avaliação conta. Aliás, um dos critérios de avaliação, que é o método comparativo, resulta do funcionamento do mercado e o mercado é sempre dinâmico. Esse é um primeiro aspeto. Julgo que, com isto, respondi sobre o diferencial.

Quero dizer-lhe que, a título particular, noutras funções, que não de perito avaliador, porque não quis ser eu a fazer a avaliação, tive de fazer uma negociação de um ativo. Vou dizer-lhe que esse ativo estava avaliado no



âmbito do BES em 4 milhões e 600 mil, ultrapassava 4 milhões e 600 mil, e eu, a olho, respondi que tinha dúvidas de que valesse mais de 2 milhões e meio. Essa negociação acabou por ser feita por 2 milhões e 800 mil.

Nessa negociação, o detentor do ativo mandou fazer uma avaliação, e o ativo foi avaliado em 2 milhões e 800, e eu, que representava o cliente neste caso, mandei fazer uma avaliação e ele foi avaliado em 2,460 milhões. Tive o cuidado de olhar para as avaliações e vi onde é que estava a diferença. A diferença estava sobretudo nos equipamentos, uma não tinha equipamentos e outra tinha equipamentos. A que não tinha equipamentos, obviamente, foi a solicitada por mim, porque, na hipoteca, da garantia do financiamento, não faziam parte os equipamentos.

Por vezes, há um diferencial, mas esse diferencial é reduzido. Agora, se tomar como referência o valor inicial de avaliação, de 4 milhões e 600 mil, que lá estava, estamos perante um grande disparate. E quando é que esse disparate foi feito? Deduzo que esta avaliação, na altura, estaria situada por volta de 2010/2012, mas eu fui fazer uma negociação em 2020. Portanto, tinham decorrido, entretanto, oito anos.

Isto para dizer que, na realidade, há muitos ativos que estão associados a financiamento, que, com o tempo, se vão degradando, e dependem muito do mercado. Quando estamos perante incumprimento do devedor, o ativo, automaticamente, tem tendência a desvalorizar, o que não quer dizer que não se faça uma nova avaliação. Isto é, o que teria sido aconselhável quando se estava perante uma avaliação que tinha dois valores tão diferentes, o que se exige em situações destas, é que quem detém o ativo mande proceder a uma nova avaliação para saber exatamente quanto é que vale.

Foi assim que fez o detentor do ativo que eu estive a negociar, enquanto presidente, curiosamente, de uma sociedade de capitais públicos,

neste caso, capitais municipais. É aquilo que é aconselhável. Sobre essa matéria, julgo que respondi concretamente.

Sobre as fragilidades na avaliação e se já alguém penalizou alguém, traduzido de forma simples, devo dizer que na ANAI estivemos a conversar sobre isso — e o Sr. Presidente também já o referiu — e não temos tido reclamações da parte dos clientes que mandam proceder a avaliações de peritos inscritos na ANAI. Até hoje, não apareceu nenhuma reclamação na ANAI de qualquer cliente que tivesse solicitado a um perito uma avaliação, em relação à qual estivesse descontente ou que a contestasse.

É evidente que, na ANAI, há peritos que fazem avaliações para bancos, para entidades financeiras. Eu próprio faço avaliações para entidades financeiras. Até hoje, não conheço nenhuma reclamação, mas há uma particularidade na ANAI: os peritos têm um seguro, ou melhor, são obrigados a ter um seguro que salvaguarda, eventualmente, o seu trabalho e o risco que está associado ao seu trabalho e a reclamações que possam vir dos clientes. São obrigados a ter um seguro e têm esse código de ética e deontologia que têm de cumprir.

A ANAI tem sido uma associação ligeiramente diferente de outras associações. Penso que o documento que o Sr. Presidente distribuiu, que enviou ontem, transmite um conjunto de preocupações que nós temos. Julgo que fui um bocado explícito, mas termino dizendo o seguinte: espero que também esta Comissão seja uma possibilidade para se tomar consciência de que é necessário intervir nesta área futuramente. Peço desculpa, termino já, Sr. Presidente, isso é evidente, é óbvio.

Quando fiz a pós-graduação em avaliação imobiliária, produzi um texto, e aquilo que mais me espantou foi, de facto, estar perante uma atividade que envolve uma particularidade de valores tão elevados, de valores tão significativos, como é o setor imobiliário, verificar que não existe

uma única instituição que represente os peritos avaliadores — não são muitas, mas proliferam — e constatar, sobretudo, que algumas delas quase dominam o mercado. Em alguns casos até parece que se confundem os avaliadores com os financeiros, até parece que se confundem nas sociedades. Essa é uma realidade óbvia e evidente.

A ANAI, neste caso, é completamente diferente. Tem tido outro tipo de preocupações, tem uma atuação mais restrita, diria, e nós só temos sociedades registadas na ANAI — e são poucas, o que tem sido polémico entre nós, enquanto associados, e os órgãos —, na condição em que são peritos, todos eles, e que possam constituir sociedades, como há sociedades de advogados e de médicos. Mas têm de estar inscritos como peritos na ANAI e depois podem constituir as sociedades.

Estamos a discutir, estamos a equacionar a possibilidade de mesmo essas empresas que são associadas e têm direito a voto, no futuro, poderem ser consideradas membros associados extraordinários sem direito a voto. Porque o que importa, de facto, é o exercício da profissão em condições de independência e, sobretudo, do ponto de vista da singularidade do exercício dessa função.

Há outras associações em que não é assim, é evidente que não é assim e a realidade é outra, mas sobre isso não nos compete pronunciar. Julgo que pronunciarmo-nos sobre os outros não é agradável. São as diferentes realidades que existem.

Obrigado, Sr. Presidente.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Agradeço essa intervenção.

O Sr. **Presidente**: — Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos, faz favor de continuar.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Dr. Victor Baptista, cumprimento-o, já agora, dando-lhe de novo as boas-vindas a este Parlamento, e obrigada pelas respostas que aqui deu, mas a algumas delas não respondeu.

Aquilo que quero perceber é que, sem prejuízo das preocupações que colocaram neste documento, e que têm todo o sentido, e tenho a certeza absoluta de que a Assembleia da República tirará daqui as ilações que tiver de tirar, há uma parte que é feita por vocês. Existe um código deontológico, existem sanções.

Quantas sanções é que têm sido aplicadas nos últimos tempos, se é que tem alguma relação, por violação dos deveres de independência, que estão conformados no vosso código deontológico?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Muito obrigado. Sr.<sup>a</sup> Deputada, talvez pelo princípio das limitações na sua inscrição, ou por querermos saber se já exerceu, se está inscrito na CMVM ou noutras situações, não chegamos ao ponto de o excluir ou sancionar por qualquer motivo, porque, até ali, não temos uma informação correta, credível, que o justifique.

Nós não somos elementos fiscalizadores. Apesar de fazermos seleção na sua entrada, depois, ao longo do seu tempo, o que nós aconselhamos, pelo seu currículo, é a frequência de várias formações que nós desenvolvemos pela primeira vez. Houve muita gente que focou aí, dessas avaliações... Ou como falou aqui o Dr. Baptista, a questão relacionada com haver falhas na parte dos equipamentos.

Nós também damos formação nessa área e entendemos — ou eu também, conjuntamente, entendo — que o perito avaliador tem de absorver uma série de conhecimentos, entre os quais, por exemplo, sobre o caso das

máquinas e equipamentos. Cheguei a uma conclusão que vale o que vale: muitos equipamentos das empresas eram postos no lixo — isto por causa das indústrias têxteis e depois dos créditos.

Há situações em que fazemos um questionário à própria pessoa que vai entrar. Provavelmente por isso, ou não, nunca chegamos a uma sanção nem a dizer assim: «O senhor praticou isto ou aquilo». Porque nunca nos chega ao conhecimento. Não há. Como não temos reclamações, temos de ajustar, se existirem, qual é a forma ou se ele precisa de ter formação...

Mas nesse aspeto, e nós temos conhecimento de um caso, de formações que estamos a dar no Porto — isto é um exemplo particular —, em que não se obedecia às regras da CMVM e a CMVM obrigou-a, a essa pessoa, a essa empresa, a ir ter formação no Porto. Não andámos aqui em Lisboa.

A própria CMVM encarregar-se-á, ou por queixas ou por outras situações que lhe chegam lá, de fazer a inspeção. Se me disser: «Mas vocês têm de ter...». Se calhar, sim, no futuro, devido à própria legislação ou a outros fatores, que nos obriguem a isso, mas temos de ter elementos concretos, não podemos fazer hoje de uma maneira e outra direção já pode entender que tem de se facilitar. Temos de levar as coisas muito a sério.

É esse tema que é muito importante hoje, independentemente de eu não saber responder à pergunta, porque não domino isto tudo. Mas o apelo que faço, por exemplo, a esta Comissão, é que se interessem por estes assuntos. Isto tem muito interesse, e eu fico admirado, e dou-lhe os parabéns por, por exemplo, manifestar esse interesse.

Agora a Sr.<sup>a</sup> Deputada diz-me assim: «Está bem, mas não responde às minhas perguntas». Tudo bem, mas estou cá para aprender também.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Doutor, veja esta situação — vou tentar explicar aqui uma coisa que acho que devia saber —: a Lei n.º 153/2015, que regula o acesso e o exercício da atividade de peritos e avaliadores de imóveis que prestem serviço a entidades e sistemas do sistema financeiro nacional, prevê, no artigo 17.º, que «os peritos avaliadores de imóveis devem adotar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente: *a*) padrões de ética, de independência e de qualificação profissional.»

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — É verdade!

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Depois, diz assim: «Os peritos avaliadores de imóveis estão dispensados da adoção das políticas e dos procedimentos previstos nestes números, caso se sujeitem a um código de conduta deontológica aprovado por uma associação profissional, representativa de peritos e avaliadores imobiliários», que é o vosso caso. Vocês têm responsabilidades nisto!

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — É verdade. E temos. Nós vamos verificar se existe alguma irregularidade ou não. Por exemplo, sei lá...

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Os senhores solicitaram, há pouco tempo, uma audição à Comissão de Finanças e Orçamento da Assembleia da República, onde manifestaram várias preocupações com o acesso à profissão de avaliador e outras. Mas, em nenhum momento dessa audição, e eu ouvi-a, colocaram aos Srs. Deputados as preocupações que hoje trouxeram aqui.

Algumas destas estão relacionadas com as questões que eu vos estou a apresentar.

É certo que esta Assembleia da República é o local também para se fazer a diferença, sensibilizando os Srs. Deputados para isso, mas não é nesta Comissão de Inquérito. Repito: os senhores solicitaram há pouco tempo uma audição e não transmitiram as preocupações que aqui estão a transmitir.

O Sr. **Presidente**: — Sr.<sup>a</sup> Deputada, tem de terminar.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Vou terminar, Sr. Presidente.

A Lei n.º 153 de que vos falei estabelece um regime sancionatório para a violação destas políticas e procedimentos éticos que garantem a independência dos avaliadores. Acontece que a violação destas políticas de independência, de ética, só constitui ilícitos de mera ordenação social, cuja coima prevista vai de 200 € a 300 000 €

Contudo, o efeito da violação destas normas pode fazer o infrator ganhar largos milhares de euros acima daquilo que, eventualmente, pode ser condenado a pagar. Este regime não vos parece que se subsume um pouco ao ditado tradicional de que o crime compensa?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Não ia entrar por aí, Sr.<sup>a</sup> Deputada. Não existindo — como estava a dizer, e bem — reclamações, não temos situações para identificar e punir. Isso não, mas podemos excluí-lo da associação. Contudo, até ao momento, não temos reclamações. Quando há reclamações, temos de produzir um trabalho que venha ao encontro de penalizar esse indivíduo que praticou essa irregularidade.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Que mecanismos é que têm para avaliar a independência dos peritos? Vocês são responsáveis por fazer...

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Nós, neste caso, podemos, sei lá, transmitir, por exemplo, à CMVM, que é uma comissão fiscalizadora e que tem de ter conhecimento de tudo o que se passa.

Depois, organizam-se, fiscalizam ou indicam-nos. Temos proximidade em relação a eles, denunciámos situações que nos transmitem a nós, mas nós não temos provas! É tudo na área da suspeição.

O Sr. **Presidente**: — Os Srs. Doutores agora terão oportunidade de continuar a responder às perguntas formuladas pelo Sr. Deputado Eduardo Melo, do PS.

Tem a palavra, Sr. Deputado.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Sr. Presidente, muito obrigado. Queria começar, obviamente, por cumprimentar o Dr. Ramiro Teixeira Gomes e o Dr. Victor Baptista, ex-Deputado do Partido Socialista, portanto, também o cumprimento nessa qualidade.

Há um conjunto de perguntas que a Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos já fez, que são muito pertinentes e que eu não vou repetir. Há algumas que acho que era importante explorar, mas queria voltar um bocadinho atrás.

A Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos, há bocado, explicou bem, na minha opinião, um dos problemas que temos dentro desta Comissão de Inquérito, que é tentar perceber, obviamente, a avaliação e a alienação de ativos, neste caso, imobiliários, que estavam dentro do CCA, dentro do Mecanismo de Capital Contingente, porque isso importa para aquilo que possa ser a chamada de capital do Novo Banco ao Fundo de Resolução.



Desse ponto de vista, estamos sempre a falar de necessidades, neste caso, de capitalização do Estado ao Fundo de Resolução para poder emprestar esse dinheiro. Portanto, estes são processos que nos interessam enquanto Deputados, embora a verdade seja que também há um conjunto de ativos imobiliários que não estão dentro do CCA e que não deixam de importar também para as chamadas de capital, exatamente por causa da questão do cumprimento dos rácios de capital, que também são determinantes neste processo das chamadas de capital do Novo Banco.

Se calhar, dando um bocadinho de contexto, é importante lembrarmos que estamos a falar de um processo que é, essencialmente, o da alienação de ativos pós-resolução do BES, sendo que a vida do Novo Banco é de 2014 para cá, e que, pelo menos desde 2015 a 2020, temos uma valorização de 15,6% do mercado imobiliário.

É estranho — para nós, certamente, se calhar, para os senhores também, e para todos os cidadãos — perceber que há um conjunto de alienações de ativos imobiliários, muitos deles em carteira. Obviamente, é aí que se obtêm os maiores descontos, o que já foi também aflorado nesta audição, mas também, e é preciso dizê-lo, nas avaliações individuais, onde eventualmente seria mais fácil não se fazer vendas com descontos dessa ordem.

Quer dizer, se nós avaliarmos, por exemplo, a lista de ativos do Novo Banco que foram vendidos individualmente, e se fizermos uma comparação, não exatamente com o valor da avaliação, mas com o valor contabilístico líquido, vemos que houve perdas em ativos individuais no valor de 2 milhões de euros, 1 milhão de euros, 900 mil euros. Portanto, isto tudo somado, obviamente, é um conjunto de perdas grandes, mas, acima de tudo, significa que, claramente, alguma coisa não correu bem dentro deste processo de venda.

Poderíamos perceber que, se houvesse um cenário de desvalorização forte do mercado imobiliário, isto pudesse ser mais ou menos atendível. Porém, como eu disse há pouco, atendendo à valorização do mercado imobiliário durante este período, isso torna-se mais difícil de compreender.

Sendo difícil de compreender, cabe-nos tentar perceber mais ou menos o que é que aconteceu aqui. Não podemos pedir aos senhores que escrutinem os processos de venda, porque não participaram neles, logo, não são os senhores que têm a responsabilidade de nos elucidar sobre isso, mas têm a responsabilidade, como pessoas que atuam neste setor, de nos ajudar a perceber como é que é possível isto acontecer — e acho que isso é relevante.

Tentando perceber mais ou menos como é que é possível este tipo de coisas acontecer, se calhar, partia agora para algumas perguntas mais concretas. Da vossa opinião profissional e da vossa experiência, como é que é possível, por exemplo, que haja casas avaliadas pelas finanças no valor de 36 000 € — e estamos a falar de uma estimativa conservadora — vendidas por 2 mil euros.

Para perceber melhor, volto ao início, pergunto: em que é que consiste a vossa atividade no dia a dia? Acho que é importante nós percebermos isso. Ou seja, quando se pede uma avaliação, qual é a função do avaliador e de que forma é que faz esse processo de avaliação? Partimos daí para outras perguntas mais complexas.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Sr. Deputado, depende. Quando nos é pedida uma avaliação, se for uma avaliação daquelas singulares, uma casa, construção, uma venda, uma alienação, o perito, em princípio, tem de cumprir regras de avaliação, pressupostos ou métodos, como indica a Lei n.º153. Tem de dominar todas essas situações ou tem

outras informações adicionais, que possam, ou não, ser importantes para a avaliação desse imóvel.

Quando se trata de avaliações do género das que põe em questão, e bem, ou seja, aquelas relacionadas com o banco, em que não é pedida uma avaliação simples, não é singular, é aos pacotes, temos dificuldades. É aí que está aquilo com que nós estamos preocupados: a concentração da quase totalidade de avaliações em duas ou três empresas.

Ora, se existe, como me chega aos ouvidos, concentração de duas ou três empresas, a avaliar todos esses ativos dos bancos, aí, não nos podemos pronunciar muito. Tem de haver regras ou alguém que fiscalize essa parte. É isso que passamos a vida a denunciar, por exemplo, à CMVM. Não é uma avaliação simples.

É verdade que as suas dúvidas expostas ali são bastante claras, pertinentes e implicam alguma responsabilidade. Para essa responsabilidade... Gostaríamos que este problema fosse eliminado. Mas, lá está, se a quase totalidade de avaliações pelo sistema financeiro resulta concentrada em poucas empresas, isto tem de ser, não direi eliminado, mas feito por quotas ou com outras formas de controlo mais eficaz.

Por aquilo que nós ouvimos dizer— e boatos, valem o que valem —, o banco entrega um determinado pacote a uma determinada empresa e diz: «temos 500, ou mil, ou não sei quantas avaliações, e o preço que nós praticamos é este valor». Pronto, se é esse e se a empresa aceita, faz aquelas avaliações e depois fá-las segundo as suas regras, as suas formas de estar no mercado. Enfim, faz isso.

Nós, aí, não podemos fazer nada. O que já ouvimos é que os nossos peritos avaliadores tentam fugir a esse tipo de avaliações, porquê? Queixam-se de que os honorários são insuficientes, que não lhes compensa estar lá duas horas a elaborar um relatório para depois receberem 30 €

Confrontamo-nos com a concentração da quase totalidade de avaliações em duas ou três empresas. Temos de regularizar a questão dessas empresas — todos os cidadãos, os senhores aqui presentes — de uma forma ou de outra. Pode perguntar-me: é capaz de denunciar? Não. Eu oiço boatos, ouvi dizer, mas não tenho provas.

Por exemplo, não faço avaliações para o sistema bancário, não faço por uma questão de honorários. São capazes de me dizer: «Olhe, vá fazer uma avaliação à Figueira da Foz». Mas só o transporte, a viagem, isso não resulta.

Pronto, o que é que lhe posso acrescentar mais? O que acrescento é que, de facto, lamento. Espero que não haja «Novos Bancos», outras entidades bancárias que procedam da mesma maneira. Devemos ter algum cuidado.

A nossa associação preocupa-se com a qualidade: Não é fazer o que eles dizem: «Se não nos derem avaliação no mesmo dia, em vez de darmos 40 € ou 30 €, só damos 20 €». Mas o que é isto? Que associações ou fundações, ou o que lhe quiserem chamar? Isso tem interesse para a nossa sociedade? Não tem.

Então, nós procuramos fazer o nosso melhor. Lá está, não temos reclamações, porque as pessoas evitam fazer esse tipo de avaliação — eu, por exemplo, sou um deles —, apesar de o Dr. Victor Baptista dizer que se faz. Temos alguns que fazem, quando é nas imediações. Se o banco for ali ao lado, sou capaz de fazer a avaliação do imóvel, desde que me paguem um determinado limite, porque só as despesas que eu tenho...

Depois, é o país, e os nossos associados, lá está. É difícil nós percebermos. Eles dizem: «Então, vocês dão cursos, sim, senhor, obrigam-nos a frequentar os cursos, eu pago a vossa quota, eu sou obrigado a ter um seguro de responsabilidade civil ...». A nossa instituição é a única que dá

para qualquer seguro. Se o Sr. Deputado quiser uma avaliação, o nosso seguro dá. Nenhuma outra instituição tem, só nós, e quem diz para si, diz para qualquer instituição, seja para tribunal, seja o que for.

Temos um seguro ... Felizmente os tribunais já estão a exigir também seguros que deem para cobertura ou para o caso do património das câmaras. Porque o resto no sistema financeiro não paga seguros.

Mas os nossos associados queixam-se, e eu sou um deles. Se for juntar o dinheiro das quotas, o dinheiro do seguro, mais a inscrição na própria CMVM, que fiscaliza o nosso *report*, quer dizer, eu não ganho... Isto a ganhar 30 € por uma avaliação?

Por isso é que, sobre este aspeto, pretendemos, independentemente de ser uma Comissão de Inquérito ou de outro tipo, apresentar estas dúvidas, porque o que existe só nos traz confusão. Pronto, vale o que vale.

E os senhores não estão interessados em confusão. Vão comprar uma casa, o fulano que veio cá avaliou por 50 mil e vem outro, a seguir, e já avalia por 200 mil. Interessa a muitos clientes que se avalie por 200 mil, é verdade, porque com 200 mil vão buscar ao banco com mais facilidade, têm mais benefícios, agora não tanto, porque os juros estão baixos. Mas, quando eles estão altos, muitas vezes, para jogar com o próprio banco, eles justificam-se, dizendo: «Olhe, a minha casa vale 200 mil e, como vale 200 mil, não precisa de ser reavaliada para me darem uma taxa de juro mais baixa».

Já aprendi tanta coisa no meio disto tudo! Isso não deve ser previsto ou não deve ser visível? Temos de ser transparentes, é o que a nossa associação faz ou tenta fazer.

Por isso, se não há reclamações, tenho alguma dificuldade em responder. Isto porque há muita coisa que sai daqui enviesada — «sai daqui», quer dizer, da leitura que todos nós, cidadãos, temos das avaliações. Toda a gente quer a avaliação alta... Ou, então, nesse caso do banco, infelizmente,

isso devia ser punido. Havia de haver uma base fiscalizadora, por exemplo, como nós dissemos aqui que existe a lei da CMVM. Quando se encontram duas avaliações díspares, com diferenças de mais de 20% — já uma diferença de 20% não aceito, não gosto, o que fará 50%, como disse nessa comissão a que nós há dias respondemos —, situações dessa natureza não podemos aceitar. Ou a nossa associação denuncia ou denuncia o interessado, o que pede a avaliação.

Estamos sujeitos a muitas perguntas dessa natureza, então, temos de arranjar aqui uma forma de todos nós nos entendermos, independentemente das opiniões, e vamos regularizar isto. Ou não há empresas... Por exemplo, também oiço dizer — e procuro na nossa associação não o fazer — que há pedidos: «Se puderes avaliar isso e em vez de ser os 10, põe lá 20». Depois acontece: «Aquilo tem domótica, tem isto, tem aquilo»...

Oiço Procuradores da República falarem de situações como: «Então, a minha casa, que comprei há dias, tinha lá domótica, avaliaram aquilo por um valor». E a própria responsável, a própria procuradora teve ou tinha noção de que a casa valia um  $x$  determinado, pronto, pela sua formação, por outras circunstâncias.

Temos de eliminar estas dúvidas, tem de haver uma fase integral, tem de haver uma fórmula universal, tem de haver, senão, há códigos para o tribunal, há códigos da Autoridade Tributária. Não pode! Temos de estar todos empenhados em fazermos uma organização onde esteja ali, preto no branco, o que é um perito avaliador ou um avaliador ou um profissional ou o que é um não sei quantos.

Como aqui está explícito no documento que receberam, e posso distribuir alguns exemplares, isto tem de ser muito bem explicado, porque, senão, surgem dúvidas. Ou então parece que estou à frente de uma

associação, mas que não percebo nada daquilo e não pode ser. Temos de levar as coisas a sério.

Desculpe lá, isto não é uma forma de fugir à sua pergunta.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Certo, pedia-lhe para ser um bocadinho mais conciso nas respostas, só para podermos orientar isto de uma forma mais produtiva.

Partindo do geral para o particular, uma das dúvidas perante a qual nos deparamos, de facto, é como é que nós garantimos que há um processo de avaliação, especialmente em operações destas, que são mais complexas, que garanta que as coisas corram da melhor forma possível. Neste caso concreto, obviamente, é do interesse público, porque há dinheiro do Estado envolvido, mas podia não ser e não deixava de ser uma preocupação da sociedade no seu conjunto.

Fazendo aqui um pequeno paralelismo, até porque, do ponto de vista histórico, estas situações até estão mais ou menos ligadas, se olharmos para o papel das agências de *rating*, por exemplo, durante a última crise financeira internacional, um dos problemas que se colocava era que as agências de *rating* eram, ao mesmo tempo, clientes de quem avaliava.

Esse é um paralelismo que podemos estabelecer em relação a estes peritos em concreto, na avaliação imobiliária, porque vocês prestam serviços a quem vos contrata. Isso levanta-nos sempre a dúvida de como é que se garante que a essa contratação não está subjacente o interesse do próprio cliente. Ou seja, como é que garantimos isenção a quem beneficia da contratação por parte desse cliente?

Eu gostava de lhe perguntar, concretamente, como é que, neste setor profissional, conseguimos garantir que há esta independência face ao cliente, do qual dependem diretamente.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Sr. Deputado, penso que não é fácil a resposta. Damos formação em ética — e vamos desenvolvê-la já, outra vez, nos próximos meses —, com pessoas que tenham alguma credibilidade, alguma honestidade na sua formação e no seu desempenho, para transmitirem isso aos próprios peritos, porque eles têm de ter consciência. Não podemos ficar com: «Nessa avaliação tu tens de fazer isso!» O perito tem de ter noção.

A pessoa, se aborda, faz, luta ou trabalha naquela área, tem de ter consciência. Isto é como um médico ou um contabilista: tem de ser sério, tem de ter seriedade. Acredito que essa seriedade só venha ao fim de algum tempo, depois de recomendações, mas, na sua base, deve ter sempre como válida a sua honestidade, senão, entramos num país que é o «salve-se quem puder». Não leve a mal.

Tentamos arranjar formas de aquele indivíduo ser corrido de lá, porque nos está a dar má imagem. A imagem é muito importante numa associação, e nós defendemo-la, por isso, a pessoa tem de se comportar dentro dessa ética.

Repito: vamos outra vez dar formação. Agora, se me diz: «Foi dada ética a 20 alunos, dos 20, se calhar, só seis ou sete é que transmitem seriedade...» Nós não somos fiscalizadores, somos obrigados, sim, a transmitir os conhecimentos, e aquilo que é o perito obrigado a cumprir. São regras.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Certo. Mas repare, deu aí um exemplo que, de facto, não se aplica, mas que é um bom exemplo para contrastarmos com os avaliadores imobiliários.



Quando fala dos médicos, por exemplo, uma das razões pelas quais conseguimos garantir que podem seguir o seu código deontológico, por um lado, é porque têm, de facto, um mecanismo ou um conselho de disciplina da sua ordem que faz a fiscalização da sua atividade. Depois, por outro lado, o facto de eles não venderem, por exemplo, os medicamentos que prescrevem ou não venderem diretamente os serviços que prestam, permite garantir que há independência na avaliação. Ou seja, permite que, quando vou ao médico, eu saiba que ele não está interessado na contratação daquele serviço.

O mesmo não se pode garantir no caso dos avaliadores imobiliários.

**O Sr. Dr. Ramiro Teixeira Gomes:** — É o que devia ser!

**O Sr. Eduardo Barroco de Melo (PS):** — Esse é que é o problema. O Sr. Doutor diz: «Damos formação de ética». Respeito isso perfeitamente, mas, há pouco, a Sr.<sup>a</sup> Deputada Sofia Matos, e bem, perguntou sobre que tipo de sanções é que existem ou que foram aplicadas no passado a peritos de avaliação imobiliária pela vossa associação...

Eu percebo perfeitamente que esteja aqui a defender a sua associação, mas a nós interessa-nos a classe profissional no seu todo, ou seja, estamos aqui discutir, de uma forma geral, como é que os peritos de avaliação imobiliária podem trabalhar, independentemente da sua pertença à associação *A, B, C* ou *D*.

Como estava a dizer, quando há pouco a Sr.<sup>a</sup> Deputada lhe perguntou sobre isso, não nos conseguiu responder, mas surgiu-me uma pergunta, porque, de facto, não consegui perceber. Na sua intervenção, tinha dito que quando notam uma situação que lhes pareça, mais ou menos, irregular, fazem

participação à CMVM. Só não consegui perceber de que forma é que conseguem detetar essa situação e participá-la à CMVM. Se o fazem, então, que consequência é que existe, porque, pelo que percebi, fazem uma participação, mas, depois, internamente, não há consequência.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Pois, é uma boa pergunta, que poderá fazer — não leve a mal, não é empurrá-lo! à CMVM. Calma aí, eu não intervenho. Nós apenas sugerimos aquilo que achamos mal e temos reuniões com eles.

O que vos estamos a pedir, e também pedimos o apoio deles, como do Banco de Portugal, é para que sejam denunciadas ou atenuadas estas situações, porque o nosso regulamento, por exemplo, fala lá. Às vezes, tentamos penalizá-los de uma forma: obrigando-os a ter formação adicional.

Isto porque, lá está, não participamos com essas pessoas ou com esses peritos, na avaliação. Se não participamos, também temos de ter cuidado na denúncia, temos de ter algum cuidado, não vamos agarrar nessa pessoa e deitá-la fora. Como não há queixas...

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo (PS)**: — Então, se eu bem percebo, fazem denúncias de peritos que não trabalham na vossa associação ou que não estão associados à vossa associação.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Mas também fez aqui uma boa pergunta! Acredite que fez uma boa pergunta, porque temos, sim senhor, recebido, não sei se é a minha ação ou da direção, que se pronuncia bem, se existem outros métodos, provavelmente existem... Quando não são nossos... Nós também temos várias empresas. São de associados singulares

que, depois, ao longo do tempo, por diversas situações ou questões fiscais, querem fazer a sua empresa já que podem ter ou não benefícios nesse caso.

Mas nós, às vezes, somos avisados de que clientes fazem queixas que a empresa *A* ou a empresa *B*, que anda aí no mercado, errou porque fez uma avaliação mal feita ou por outras circunstâncias. O que fazemos... Vou-lhe ser franco, não devíamos fazer, porque a empresa, não pertencendo à nossa associação, não devíamos ter nada que ver com eles. Compete a quem fiscaliza ver essas coisas. Basta essa pessoa, em vez de nos endereçar o *e-mail* com a reclamação, endereçar a essas comissões fiscalizadoras, à CMVM ou ao Banco de Portugal.

Mas, exageradamente, é curioso, às vezes, tento reunir essa parte, que não é nosso associado, com a pessoa que se queixou, fazemos uma reunião por escrito para que eles se entendam, porque pode haver interpretações erradas da avaliação.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Só para perceber: isso é quando o perito avaliador ou a avaliação em causa é vosso associado?

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Não, neste caso, não.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Mas quando é vosso associado, o que é que acontece? Isso ainda não ficou claro.

O Sr. Dr. **Ramiro Teixeira Gomes**: — Quando é nosso associado, vamos verificar também qual é a sua formação. Temos o cuidado de ver se nos passou ao lado, quando se inscreveu e se não se enquadra na Portaria n.º 788/2004, essa que está aí.

Isto apesar de existirem muitas situações que queríamos ver clarificadas, que não estão clarificadas no n.º 788, mas que já estão inscritas na CMVM. Tirando esse aspeto, vamos verificar esse associado e que formações é que ele tem. Vamos identificar. E qual foi o erro que ele cometeu? Analisamos uma série de pressupostos e, se esses pressupostos não tiverem sido bem clarificados ou aclarados, se for nosso associado, então, nós dizemos: « O senhor, para continuar cá, tem de fazer formação nessa área em que apresentou dificuldades».

Ele segue ou não segue, mas se houver uma segunda questão ou uma segunda queixa, aí já é mais difícil — mais difícil não é para nós! — e tentamos expulsá-lo. A nós, interessa-nos, ou melhor, prefiro eu, enquanto estou lá, 100 avaliadores bons ou menos bons, a ter 100 que não respondem, porque esses vão estragar a imagem das avaliações.

**O Sr. Dr. Victor Manuel Bento Baptista:** — Sr. Presidente, queria só clarificar aqui uma questão. Talvez por ter passado por esta Casa, a dada altura, fica-se com a noção de que as coisas se estão a desenvolver e de qual é a perceção com que se está a ficar. Tenho a interpretação de que poderá ficar uma perceção errada da realidade e sobre a instituição que representamos.

A questão fundamental nas questões que foram colocadas: nós não agimos, particularmente a direção, relativamente a associados da ANAI, pelo simples facto de, até hoje, não terem existido, de qualquer cliente, queixas sobre peritos avaliadores inscritos na ANAI.

Segunda questão: do relatório de avaliação, consta a obrigatoriedade de uma declaração de independência do técnico. Em todos os relatórios, há uma declaração de independência, em que o técnico assume as suas ligações, inclusive, naquele processo, se há ligações profissionais, se há ligações

familiares, etc., exatamente para que a avaliação seja transmitida sob uma responsabilidade e um compromisso de honra, e para garantir que a avaliação é feita de forma independente. Em todas as avaliações que eu faço, essa declaração consta.

Terceira questão: há critérios de avaliação e, quando temos vários critérios de avaliação, há valores diferenciados. A questão é a dimensão da diferença dos valores.

Falamos no VPT (Valor Patrimonial Tributário). A forma de chegar ao valor patrimonial tributário tem uma fórmula precisa, cuja aplicação é uma avaliação. No mercado, quando estamos à procura de um valor, temos vários critérios, e é obrigatório, pela legislação, aplicar dois critérios, e procurar que a média dos dois critérios, seja inferior a 10%. Se é superior, é uma chamada de atenção de que alguma coisa está errada nos critérios: ou está mal aplicado ou, porventura, não é adequado aplicar esse critério. E os critérios estão definidos na lei, que é o método comparativo, o método do custo e o método do rendimento. Há outros, há outros que podem ser aplicados, mas a lei obriga, pelo menos, a utilizar dois destes critérios.

Pela minha experiência, relativamente aos critérios, das avaliações que tenho feito, normalmente, o VPT, pela média dos outros critérios, anda abaixo dos valores de mercado entre 20% e 30%. Até hoje, e as avaliações que já fiz, que já foram várias, já são algumas, só encontrei duas ou três situações em que o VPT é superior ao valor que eu encontro pelos critérios. Normalmente, o VPT está sempre abaixo, entre 20 e 30%, em relação aos outros critérios.

Depois, e por último, para não ser extenso: a nossa associação, como não tem reclamações, não tem tido problemas. Quer dizer, não temos sido confrontados com a necessidade de penalizar seja quem for que esteja associado. Ainda não fomos confrontados com isso. Se quem avaliou, no

setor financeiro, se há problemas, se são nossos associados, não sabemos, porque não conhecemos os casos concretos. Até admitimos que possam ser. Não conhecemos. Não há reclamação.

Porém, o que me parece óbvio é que, quando há diferenças substanciais da avaliação e quando estamos em presença de registos de perdas de imparidades, o que é aconselhável é que se mande fazer uma avaliação e se atualizem as avaliações. Mas há um problema na atualização das avaliações.

Uma coisa é atualizar uma avaliação com o mesmo técnico que procedeu à avaliação, e num prazo razoável — indicamos seis meses, assumimos seis meses —, outra coisa é proceder a uma reavaliação com um técnico diferente. Já não se trata de uma reavaliação, trata-se de uma nova avaliação.

Mesmo os conceitos de avaliação e de reavaliação é preciso precisá-los, porque, pessoalmente, e é nosso entendimento, uma reavaliação tem de ser feita pelo mesmo técnico que fez a avaliação. Porquê? Porque quando faz uma avaliação e a seguir vai fazer uma reavaliação, há um tempo que decorre. É preciso saber se o ativo que foi avaliado está exatamente nas mesmas condições com o tempo que decorreu e, se não estiver nas mesmas condições, a situação é diferente.

Se foi o mesmo técnico, tem de assumir a responsabilidade de dizer que está nas mesmas condições. Se for outro técnico, tem de proceder à avaliação e ir visitar — não vejo uma avaliação sem ser feita uma visita ao local e uma inspeção ao imóvel. Portanto, nós, aqui, na ANAI, ouvimos falar muita coisa, mas a ANAI tem tido alguma preocupação defensiva.

Termino, dizendo o seguinte: o recrutamento para perito avaliador, hoje — não foi sempre assim, pelo menos desde que eu entrei, e foi em 2017 —, está regulamentado. São aceites licenciados em determinadas áreas,

específicas, que vão da economia, à engenharia e à arquitetura, logo, áreas específicas. Tem, depois, de ter um curso de pós-graduação em avaliação imobiliária e só depois é que se inscreve.

Até agora, houve inscrições diretas, mas, a qualquer momento, passarão com certeza a fazer, como em tudo na vida, exames de avaliação para poderem entrar como peritos. No caso da ANAI, têm sido esses critérios: licenciaturas, pós-graduações em avaliação e só depois é que são inscritos.

Nas exigências, de resto, da comissão de mercados e valores, é o que está regulamentado na portaria da comissão de mercados e valores. Julgo que, perante a Comissão de Inquérito, o que está em causa, de facto, são os registos de perdas de imparidades, mas também tem de se ver os casos concretos.

Dos peritos da ANAI, não temos queixas. Não podemos penalizar indiscriminadamente, só porque existe uma situação no País e numa determinada instituição financeira de que nem sequer conhecemos os casos.

Quando nos apresentarem situações com associados da ANAI, não deixaremos de atuar. Há um código de ética e deontologia que todos subscrevem para a inscrição. Porque é que a comissão de mercados e valores dispensa? Porque há um compromisso que é assumido quando se inscreve na ANAI, e é por aí que a comissão de mercados e valores, de certa forma, transfere essa responsabilidade para a ANAI, e nós não temos, até hoje, situações...

O Sr. **Presidente**: — Sr. Doutor, já nos estamos a repetir...

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Estou a repetir, mas às vezes ao repetir as coisas entram melhor. Para não ficarem dúvidas, nós não temos nenhuma reclamação, até hoje. Quando houver...

O Sr. **Presidente**: — Sr. Deputado, faz favor.

O Sr. **Eduardo Barroco de Melo** (PS): — Muito obrigado. Consigo perceber o que me diz, mas não deixamos de ter aqui um conflito, que é um conflito relevante.

O senhor diz que não há queixas, mas a minha questão aqui, concretamente, não é o problema da ANAI, como consegue perceber. O meu problema é, creio, de qualquer partido nesta Comissão de Inquérito é perceber de que forma é que garantimos que os peritos de avaliação imobiliária cumprem o seu papel, obviamente, seguindo não só regras formais de avaliação, mas também regras de ética, e que a sua atividade é realizada de uma forma que possa servir também o bem público.

Quando diz que não há queixas, isto levanta dois problemas. O primeiro é: depreendemos daí que, apesar de haver um código deontológico, a verificação do cumprimento do código deontológico é feita através de uma avaliação de disciplina passiva. Isso é um problema que é agravado quando o primeiro interessado em que a avaliação seja feita de uma forma que não é inteiramente imparcial ou justa é o próprio cliente, e isso, depreendemos, é também aquilo que acontece neste caso concreto.

Por exemplo — embora não conheça os casos concretos —, numa das auditorias da Deloitte de 2020, numa amostra seleccionada de um conjunto de terrenos adquiridos em 1999 por um fundo de investimento, o BES, na altura, tinha tido um ganho de 6,1 milhões de euros com esses terrenos, e após a resolução teve perdas registadas de 6,9 milhões de euros. Portanto, de 1999



para 2014, teve cerca 6 milhões de euros de ganhos e a partir daí teve perdas. Conseguimos perceber, obviamente, que para termos este nível de perdas, das duas, uma: ou eles estavam mal avaliados anteriormente ou houve uma avaliação subsequente, em que resultou perda para o banco e em que o banco tinha até interesse nisso, porque ia fazer com isso uma chamada de capital ao Fundo de Resolução. É isso que está aqui em causa.

Para finalizar, porque acho que não vale a pena alongar-me, é importante responder a esta questão. Dentro daquilo que falaram sobre a concentração, que também é uma questão relevante, era importante perceber como é que essa concentração existe se, do ponto de vista da avaliação individual, os honorários não compensam. Ou seja, não consegui perceber de que maneira é que nos dizem que fazer uma avaliação para um banco não compensa pelos honorários e pelo tempo que dão para resposta dessa avaliação, mas, ao mesmo tempo, há uma concentração no setor da avaliação em duas ou três empresas.

Queria perceber isso e também, já que trouxeram estas questões para esta audição, e bem, queria perceber mais ou menos o que é que vocês entendem sobre como é que essa concentração acontece e como é que se resolve esse problema, para tentarmos, de alguma forma, perceber quais são os vossos contributos para esta discussão.

O Sr. Dr. **Victor Manuel Bento Baptista**: — Sr. Deputado, sobre o exemplo de 1999/2014. Num lado, uma valorização, noutro lado, uma perda. Isto é normal? Absolutamente, não é. Não é normal, não me parece ser normal, sobretudo com a dimensão dos valores a que fez referência. São os tais casos que merecem ser estudados, verificados e, porventura, identificado quem é que esteve envolvido nessas avaliações.

Não nos parece normal que assim seja. Poderá existir outro tipo de explicações, na avaliação destes ativos, alterações de PDM, por exemplo, se forem terrenos que afetem as áreas construtivas. Portanto, há aqui um conjunto de situações para estes casos precisos que têm de ser devidamente analisadas, mas não são normais, obviamente, não o são.

Depois, sobre a concentração, essa é uma das questões que preocupa a ANAI. O que é que nós julgamos na ANAI, o que pretendemos, e por isso fizemos, esse documento que foi distribuído... Andamos preocupados e entendemos que isto deveria evoluir para uma associação profissional, como outras, e até ter outro tipo de evoluções, como houve, por exemplo, na Associação Portuguesa dos Contabilistas, para que haja, de facto, uma entidade que represente os peritos, pelos quais eles sejam responsáveis e que sejam responsabilizados.

Temos dificuldade em compreender como é que há tanta associação a representar e algumas são uma grande confusão. Se me perguntarem: há um trabalho para desenvolver ao nível da avaliação e dos peritos? Claro que há. Parece-me óbvio que há, que é necessário desenvolver e apurar a legislação relativamente à inscrição de peritos, à dependência dos peritos, à responsabilização dos peritos e identificar a associação que tutela ou a instituição que vai tutelar.

Já existe a comissão de mercados e valores, mas confesso, pela minha experiência, a comissão de mercados e valores... nós concorreremos, registamo-nos, há um diálogo da ANAI com a comissão de mercados e valores, como não podia deixar de ser, mas é uma situação que, em boa verdade, até serve, às vezes, para a associação se desresponsabilizar. Porquê? Porque não temos força suficiente — e acho que o termo é o correto — junto dos técnicos. Hoje, um técnico que está inscrito na ANAI, se lhe facilitarem a vida e a inscrição noutra lado, vai para outro lado, para outra associação.

Um quadro legislativo que discipline os peritos avaliadores é fundamental e que seja um quadro claro. Nomeadamente, deveria haver uma lista nacional de peritos, que deveria ser publicada pela própria comissão de mercados e valores, na defesa da universalidade e transversalidade.

Não faz sentido que, depois, como vimos numa Comissão de Inquérito de avaliações, se forem avaliações para o Ministério da Justiça, é de uma forma, se forem avaliações para o Ministério da Economia ou para a administração tributária, já é de outra. Não há nem universalidade nem transversalidade, e é preciso evoluir também para essa questão dos peritos, com esse tipo de preocupação.

Portanto, há alguma legislação disciplinadora do setor que é fundamental aprovar, a meu ver. Julgo que, com este processo, também se retiram conclusões que vão, com certeza, no sentido desta preocupação.

Contudo, sobre os meios de que a ANAI dispõe hoje, a forma de atuação, dizemos disciplina passiva? Não, a disciplina tem de existir se nós conhecermos. Nós não podemos atuar, temos de ter factos, tem de haver casos concretos, e até hoje não surgiram. Quando surgirem, com certeza, poder-se-á levantar outro tipo de questões, e podemos ter de confrontar a comissão de mercados e valores com uma situação e dizer que temos de fazer alguma coisa.

É evidente que a expulsão pode ser uma forma, mas a grande preocupação, de facto, é esta: a ANAI tem preocupações formativas, a ANAI não recruta todos os quadros, tem uma forma de os recrutar, não só de acordo com a lei, mas também de acordo com o seu critério. Portanto, é este o horizonte onde se tem desenvolvido, embora a ANAI também seja uma associação ainda recente.

É preciso perceber que a ANAI é uma associação que também não tem assim tantos anos quanto isso. Já tem alguns anos, mas é uma associação que

tem o seu caminho ainda para percorrer, mas quando existe alguma concorrência no setor da avaliação é complexo.

Desde o início, quando fiz a pós-graduação, fiquei preocupado logo nessa altura, digo-o agora, mas tenho isso escrito em trabalho que realizei. Meteu-me sempre muita confusão ver tantas associações no setor. Falámos no código de ética e deontologia, achei que ele devia ser corrigido e, inclusive, elaborei uma proposta de um código de ética e deontologia, que remeti para a ANAI, e foi para a comissão de mercados e valores. Pediram um conjunto de sugestões e nós demos e até clarifiquei algumas que não faria sentido o que a comissão de mercados e valores estava a levantar, porque tinham a devida justificação.

Isto, para dizer o seguinte: eu próprio, quando fiz a formação, detetei que era preciso fazer alguma coisa, compreendi que era preciso fazer alguma coisa ao nível dos peritos avaliadores, e tenho escrito. Não estou a dizer nada que já não tivesse escrito antes, e que, repito, remeti para a comissão de mercados e valores.

Portanto, a ANAI tem atuado defensivamente, com o princípio da precaução, e se nós não temos quem venha denunciar más práticas de técnicos, não podemos atuar.

Por último, só uma questãozita: quando nós fazemos avaliações para o setor financeiro e eu fiz algumas — ora faço ora não faço, mas tenho um contrato —, nunca a instituição financeira com a qual eu tenho contrato me pediu uma avaliação que me desse qualquer referência de valor. Penso que isto, numa Comissão de Inquérito, é importante. Da entidade com a qual eu tenho um contrato para fazer algumas avaliações, ora faço ora não faço, nunca me pediram para fazer *A* ou *B* ou uma sugestão de valor. Fiz sempre com independência, e registo isto.

Portanto, se isso é alguma prática do setor, não tive essa experiência, mas que há associações que fazem e que, às vezes, há um cruzamento, isso é a realidade e é do conhecimento geral. Julgo que isso é um pouco do conhecimento geral. Mas isso não significa, penso, que esta lógica e esta ideia de que vamos avaliar... Penso que não se justifica. É a minha convicção, mas as convicções são o que são. Esta é a minha, não quer dizer que seja assim que funciona em todo o lado.

O Sr. **Presidente**: — Muito obrigado. Suponho que está terminada a audição.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Presidente, eu gostava só de dar uma nota muito breve.

O Sr. **Presidente**: — Muito breve, se faz favor, Sr.<sup>a</sup> Deputada.

A Sr.<sup>a</sup> **Sofia Matos** (PSD): — Sr. Presidente, para não ser também mal interpretada, face àquilo que foi a primeira ronda, nós, advogados... Eu sou advogada que é uma profissão que tem uma ordem profissional e as nossas peças processuais são todas colocadas, submetidas, numa plataforma eletrónica, que é o Citius.

Acho que isto é importante, para aquilo que aqui estamos também a discutir hoje e para que, como dizia o Dr. Victor, possa servir também para que se olhem para as dificuldades e para as fragilidades que vocês apresentaram aqui, para se fazer alguma coisa, mas isso também está do vosso lado.

Era importante que fosse criada uma plataforma, se é que ela não existe, onde os relatórios de avaliação estivessem, fossem submetidos. De

cada vez que existe um relatório de avaliação, seja a que equipamento for, a que imóvel for, ele deve ser submetido numa plataforma controlada pela CMVM, e, de cada vez que existe uma reavaliação feita por um perito — o mesmo perito, como dizia o Dr. Victor, ou não —, deve gerar-se um alerta automático se as disparidades forem enormes.

Isto é uma coisa que está na disponibilidade da CMVM, que é a entidade fiscalizadora e que nós também vamos ter a oportunidade de ouvir aqui.

No fundo, era só também para dar esta nota, que acho que deve ficar da audição de hoje: devem, de facto, na minha opinião — é uma opinião que me limita a mim —, colocar ao serviço das pessoas os meios sancionatórios disponíveis. Porque, reparem, esta é uma violação ou pode ser um crime, em que a parte contraente não tem interesse em divulgar. Portanto, se vocês estiverem, como dizia o Deputado Eduardo Barroco de Melo, dependentes de denúncias, elas nunca vão chegar.

Foi dito aqui que, muitas vezes, fazem reuniões com a CMVM. Em algum momento transmitiram à CMVM as preocupações que têm, por exemplo, com esta questão? E fico-me por aqui, agradecendo os esclarecimentos que nos prestaram.

O Sr. **Presidente**: —Foi uma sugestão da Sr.<sup>a</sup> Deputada, mas que não tem que ver com o objeto da Comissão. Foi uma matéria que decorreu das vossas intervenções, mas não vamos continuar a falar nela, uma vez que não é o objeto desta Comissão e também porque não há mais nenhum Sr. Deputado inscrito.

Temos a documentação que nos enviaram, vamos remetê-la para a comissão competente.

Relativamente a esta muito interessante e útil audição que aqui tivemos, quero agradecer a vossa presença e a vossa colaboração com esta Comissão.

Está encerrada esta reunião.

*Eram 17 horas e 18 minutos.*

A DIVISÃO DE REDAÇÃO.