

## À atenção do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

ASSUNTO: SIGI - Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária

Exmos. Senhores,

Encarrega-me a Direcção da ASAVAL – Associação Profissional das Sociedades de Avaliação de Vos transmitir a sua apreciação sobre o assunto em referência.

O Decreto-Lei n.º 19/2019, publicado em 28 de janeiro de 2019, estabeleceu no ordenamento jurídico português a figura das “sociedades de investimento e gestão imobiliária” que deverá corresponder aos habitualmente designados “Real Estate Investment Trusts”.

O propósito destas sociedades é atuar como um veículo de promoção de investimento e de dinamização do mercado imobiliário, em particular do mercado de arrendamento.

O regime das SIGI estabelece os requisitos que têm que ser cumpridos para que uma sociedade seja considerada uma sociedade de investimento e gestão imobiliária, assim como o regime aplicável a estas sociedades.

De acordo com a leitura que fazemos do referido Decreto-lei, está definido que o principal objeto social de uma sociedade de investimento e gestão imobiliária deve ser, entre outras, a aquisição de participações em determinadas sociedades ou organismos de investimento coletivo, e a aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica, incluindo em particular: o desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis.

Por outro lado, em termos de composição das sociedades, está definido que após o segundo ano da sua constituição, as sociedades devem ser compostas por pelo menos 80% do valor total do activo da sociedade em direitos sobre bens imóveis e participações, e pelo menos 75% do valor do activo da sociedade deverá ser objeto de imóveis para arrendamento ou e outras formas de exploração económica. Para efeitos de determinação da observância dos limites referidos, considera-se apenas o valor dos direitos sobre imóveis que se encontrem livres de ónus ou encargos.

⇒ Um dos fatores identificados como critério para a perda de qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária é o do incumprimento por um período superior a 6 meses dos limites de composição de ativo e a obrigação de manter os direitos e participações por um período mínimo de três anos.

O regime aplicável a este tipo de sociedades, tem efetivamente um escrutínio muito concreto sobre os seus critérios de constituição e de manutenção enquanto sociedades ao abrigo do referido regime, contudo, é nossa opinião que a atual Lei não teve em consideração os critérios de aferição de valor dos imóveis, por contraposição com o atual regime aplicável aos organismos

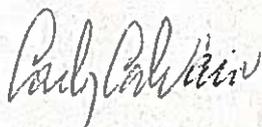
de investimento coletivo nomeadamente pela aplicação da Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, que procede à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários, e também pela aplicação da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional.

Uma leitura atenta do Decreto-Lei n.º 19/2019 não evidencia que tenha existido por parte do legislador nenhum cuidado especial no que concerne a definição de valores dos imóveis que serão utilizados para a constituição do ativo da sociedade, e nem critérios que definam os procedimentos para a reavaliação dos ativos imobiliários e definição do seu valor para aferição da manutenção do estatuto dessas sociedades, cujo critério é efetivamente aferido em função do valor dos imóveis.

Nesse sentido, a ASAVAL, enquanto Associação representativa de um conjunto de Sociedades de Avaliação imobiliária, vem desta forma propor que, em sede de Apreciação Parlamentar que ocorrerá no dia 16 de Abril de 2019 com o n.º 120/XIII/4.ª (BE) e n.º 122/XIII/4.ª (PCP), seja introduzido este tema e debatido entre os diversos grupos parlamentares com vista a que seja feita uma reverificação e reformulação da atual Lei vigente e que seja tido em conta o critério de obrigatoriedade de avaliação dos ativos para a constituição das sociedades e de forma periódica através da reavaliação dos ativos para aferição da manutenção da relação definida pela Lei quanto à constituição do ativo das sociedades pelo seu valor.

Ficamos à vossa disposição para quaisquer esclarecimentos e/ou trocas de opinião que considerem oportunas.

Com os nossos melhores cumprimentos.



**Carlos Calvário**  
Secretário-Geral