



Projeto de Lei 624/XIII/3ª

Altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro e a Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro no âmbito das avaliações de imóveis

Assistimos nos últimos anos à nacionalização do BPN e às resoluções do BES e do BANIF, estes processos custaram muito dinheiro ao Estado Português e causaram perdas de poupanças a muitos investidores. Em sede parlamentar concluiu-se a fragilidade do edifício legal no âmbito da regulação e supervisão do setor bancário e da atividade de intermediação financeira o que tornou urgente fazer avançar um conjunto de propostas legislativas que viessem regulamentar as práticas que conduziram a resultados tão indesejados e injustos.

Visando a concretização e a aplicação das recomendações das várias Comissões Parlamentares de Inquérito ao Setor Bancário, o Grupo Parlamentar do Partido Socialista analisou detalhadamente os relatórios das CPIs, bem como o processo legislativo europeu e nacional, de forma a apresentar propostas de medidas legislativas e resolutivas que permitissem viabilizar as recomendações constantes nos relatórios.

Depois da conclusão de que nos processos referidos anteriormente existiram práticas comerciais desajustadas, falhas na gestão de conflitos de interesses e regulação e supervisão praticamente inexistentes, o Parlamento tem a responsabilidade de mostrar aos Portugueses que haverá uma resposta eficaz que os irá proteger e que lhes restituirá a confiança no setor bancário Português e na atividade de intermediação financeira.

O GPPS tem participado de forma ativa neste processo, nesse sentido entendeu lançar um processo de consulta que permitiu fazer um ponto de situação no que respeita à adoção legislativa das recomendações das CPIs que tiveram como objeto o setor bancário, e que levasse à apresentação de um conjunto de iniciativas legislativas que respondessem à necessidade de reforçar a confiança dos cidadãos no sistema bancário e nos instrumentos financeiros colocados no mercado de capitais. Este trabalho foi fundamental para que as alterações legislativas que foram sendo produzidas e a adoção de novas alterações que emanam principalmente da DMIF II e da DDS fossem coerentes e ajustadas.



Dessa consulta o GPPS identificou uma lacuna que não permitia aos consumidores a portabilidade das avaliações dos imóveis entre as diferentes instituições financeiras. Esta impossibilidade fazia com que o consumidor tivesse que pagar várias avaliações ao mesmo imóvel se o mesmo fosse avaliado por várias instituições mesmo que no mesmo horizonte temporal. Revelou-se também importante redefinir os poderes de regulamentação para os avaliadores de imóveis.

Tendo consciência que não existe uma solução única que resolva todos os problemas de uma só vez, mas querendo acima de tudo contribuir para a estabilidade do setor bancário em Portugal, que é um pilar fundamental para a economia portuguesa, vêm os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, apresentar o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

(Alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro)

O artigo 30.º-A do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, aditado pela Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 30.º-A

Avaliação dos fogos

1 - [...].

2 - O consumidor é o titular do relatório e outros documentos da avaliação que seja realizada a suas expensas, devendo ser-lhe entregue um original dos mesmos no prazo de 5 dias contados desde a data da sua emissão.

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - O mutuário ou candidato a mutuário pode propor à instituição de crédito mutuante que utilize um relatório de avaliação que tenha sido realizada a expensas do mutuário ou candidato a mutuário desde que o mesmo:

a) Tenha sido emitido há menos de seis meses na data em que o mutuário ou candidato a mutuário realizam a sua proposta;



b) Tenha sido efetuado por perito avaliador de imóveis registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro.

8 – Caberá à instituição de crédito mutuante suportar os custos da avaliação caso esta não aceite a proposta apresentada nos termos do número anterior.”

Artigo 2.º

(Alteração à Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro)

O artigo 22.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 22.º

Regulamentação

1 - No âmbito das respetivas atribuições, compete:

a) À CMVM e à Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, aprovar a regulamentação necessária sobre a responsabilidade das entidades do sistema financeiro, respetivamente por referência às entidades sob a supervisão de cada uma dessas autoridades, a respeito:

i) Das matérias relativas à relação com os peritos avaliadores de imóveis;

ii) Da valorização de imóveis; e

iii) Do relatório de avaliação dos peritos avaliadores de imóveis;

b) À CMVM, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria dos deveres de reporte à CMVM pelos peritos avaliadores de imóveis.

2 - A CMVM e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões procedem a consultas recíprocas antes de emitirem regulamentação sobre a matéria prevista na presente lei, para evitar sobreposições, lacunas ou oposição entre as respetivas normas regulamentares.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.



Palácio de São Bento, 9 de outubro de 2017

Os Deputados,

Carlos César

Paulo Trigo Pereira

Fernando Anastácio

Hortense Martins

Jamila Madeira

João Galamba

João Paulo Correia

Margarida Marques

Nuno Sá

Ricardo Leão