

Projeto de Lei n.º 964/XII

Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional

Exposição de Motivos

O presente diploma regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional, procedendo a uma revisão global do regime jurídico que até agora era apenas aplicável às avaliações de imóveis detidos por organismos de investimento imobiliário.

O objetivo do presente diploma é o de introduzir uma abordagem uniforme na avaliação de imóveis detidos por organismos de investimento coletivo e pelos domínios bancário, segurador e dos fundos de pensões contribuindo para o aumento da confiança e da credibilidade das avaliações de imóveis e do trabalho desenvolvido pelos peritos avaliadores.

De facto constatou-se a necessidade de se dar resposta à evolução do mercado imobiliário no setor financeiro, em particular o recurso a índices reconhecidos internacionalmente sobre a evolução daquele, para uma correta avaliação e consequente valorização dos imóveis. Para o efeito, dada a importância e peso destes ativos, torna-se fundamental que o justo valor dos imóveis seja determinado na base de uma avaliação por um perito avaliador independente que detenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência quanto à localização e à categoria do imóvel que esteja a ser avaliado.

Também do ponto de vista da estabilidade financeira, importa que a valorização dos imóveis reflita de forma tão aproximada quanto possível as condições e os preços de mercado, sendo atualizada com uma frequência adequada aos objetivos que se pretendem alcançar.

Deste modo entende-se ser relevante e apropriado criar um regime jurídico uniforme da atividade dos peritos avaliadores de imóveis exercida no contexto de qualquer um dos setores financeiros, assim se contribuindo para a confiança nas avaliações e valorizações de imóveis e, em consequência, para a credibilidade deste mercado. O presente regime jurídico abrange de forma idêntica e de modo a evitar discrepâncias a prestação de serviços de avaliação de

imóveis a entidades do sistema financeiro nacional da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões.

Acresce que, em substituição da anterior mera comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") prévia ao início do exercício de atividade, para efeitos da inscrição dos peritos avaliadores de imóveis junto da CMVM, passa a prever-se o dever de registo dos peritos avaliadores de imóveis, o qual apenas será aceite caso a CMVM considere que se encontram cumpridos todos os pressupostos legais para o exercício da respetiva atividade. Para efeitos do referido registo, o requerente deve demonstrar a verificação dos requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissionais e de cobertura da responsabilidade civil profissional.

Os peritos avaliadores de imóveis atualmente inscritos junto da CMVM verão a sua inscrição convertida oficiosamente em registo, sem prejuízo do dever de cumprimento das disposições relativas ao exercício da atividade, designadamente o dever de celebrar através de documento reduzido a escrito com a entidade do sistema financeiro em causa, a observância das regras quanto a idoneidade e o dever de adotar políticas e procedimentos por escrito.

A avaliação da qualificação e experiência profissionais e a apreciação da idoneidade dos peritos avaliadores de imóveis pela CMVM são sujeitos a parecer favorável do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

No que toca à obrigação de subscrição de seguro de responsabilidade civil pelo perito avaliador de imóveis, estabelece-se que o valor mínimo do capital seguro deve ser adequado ao valor das avaliações realizadas por cada perito avaliador.

Nestes termos, o valor mínimo do capital seguro é fixado em € 500 000, podendo o mesmo reduzir-se a € 250 000 se o perito avaliador comprovar que o montante dos ativos avaliados não justifica um capital seguro tão elevado.

Mantém-se, assim, a exigência de seguro que já vigorava para as avaliações relacionadas com os organismos de investimento imobiliário (nesse caso, com um capital seguro mínimo de € 250 000), e reforça-se a segurança das avaliações, quer para o avaliador, quer para os destinatários da mesma, associada à minimização dos impactos financeiros de eventuais erros na avaliação.

Em matéria de exercício da atividade, estabelece-se o princípio de que os peritos avaliadores de imóveis devem atuar de modo independente, adotando políticas e procedimentos por escrito que regulem, entre outros aspetos, a sua conduta perante situações de conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objetividade da avaliação elaborada.

Os peritos avaliadores de imóveis estão dispensados da adoção das políticas e dos procedimentos mencionados caso se encontrem sujeitos a um código de conduta ou deontológico aprovado por uma associação profissional representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a fiscalização e o sancionamento dos seus associados.

Procurando também assegurar a independência dos mesmos, consagra-se o dever dos peritos avaliadores de imóveis serem externos e independentes face à entidade contratante ou ao grupo em que a entidade se integra.

Em relação aos relatórios de avaliação, o conteúdo mínimo dos mesmos é determinado com base no conjunto de informação até agora exigida para efeitos das avaliações de imóveis de entidades do sistema financeiro nas áreas bancária, mobiliária e seguradora, dando assim lugar a um conjunto de informação mínimo, único e aplicável de modo transversal, com benefícios em termos de simplificação e de comparabilidade.

Finalmente, o presente diploma adota um regime sancionatório no qual se tipificam os ilícitos de mera ordenação social e as sanções aplicáveis, aplicando-se, por remissão, as regras substantivas e processuais previstas no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, assegurando-se assim tutela sancionatória específica aos deveres nele previstos.

Assim, vêm os Grupos Parlamentares do PSD e CDS-PP apresentar à Assembleia da República o seguinte projeto de lei:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação material

O presente diploma regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, doravante referidos «peritos avaliadores de imóveis».

CAPÍTULO II

Acesso e exercício da atividade

SECÇÃO I

Acesso à atividade

Artigo 2.º

Acesso à atividade dos peritos avaliadores de imóveis

- 1 - Só pode exercer a atividade de perito avaliador de imóveis a entidades do sistema financeiro quem:
 - a) Estiver habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"); e
 - b) Celebrar por documento escrito os termos em que exerce a sua atividade com a entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo, instituição de crédito, sociedade financeira, sociedade gestora de fundos de pensões ou empresa de seguros ou de resseguros.
- 2 - O perito avaliador de imóveis não pode subcontratar em terceiros as suas funções.

Artigo 3.º

Registo da atividade

- 1 - O registo de peritos avaliadores de imóveis é concedido pela CMVM a pessoas singulares e coletivas que satisfaçam os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissionais e de cobertura da responsabilidade civil profissional.
- 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.
- 3 - A contratação de colaboradores para o exercício da atividade de perito avaliador de imóveis após a concessão do registo a pessoas coletivas é comunicada à CMVM para efeitos do averbamento no registo da pessoa coletiva.

Artigo 4.º

Idoneidade

- 1 - Na apreciação da idoneidade, a CMVM procede à verificação do modo como os peritos avaliadores de imóveis gerem habitualmente os seus negócios ou exercem a sua atividade, em especial nos aspetos que revelem incapacidade para decidirem de forma ponderada,

crateriosa e independente ou a tendência para não cumprirem pontualmente as suas obrigações ou para terem comportamentos incompatíveis com a preservação da confiança nas suas funções.

2 - No que respeita a pessoas coletivas a avaliação da idoneidade incide igualmente sobre os membros do órgão de administração e fiscalização.

3 - Entre outras circunstâncias atendíveis, considera-se indiciador de falta de idoneidade o facto de a pessoa em causa ter sido:

a) Condenada em processo-crime nomeadamente, pela prática de crimes contra o património, incluindo abuso de confiança, pelos crimes de corrupção, branqueamento de capitais, manipulação do mercado, abuso de informação, prática ilícita de atos ou operações de seguros, de resseguros ou de gestão de fundos de pensões, ou crimes previstos no Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro;

b) Declarada insolvente;

c) Identificada como pessoa afetada pela qualificação da insolvência como culposa, nos termos previstos nos artigos 185.º a 191.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2004, de 18 de março;

d) Condenada em processo de contraordenação instaurado pela CMVM, Banco de Portugal ou Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

4 - Não é considerada idónea a pessoa que dolosamente preste declarações falsas ou inexatas sobre factos relevantes no âmbito da apreciação de idoneidade.

5 - A apreciação da idoneidade pela CMVM é precedida de parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

Artigo 5.º

Qualificação e experiência profissional

1 - A avaliação da qualificação e da experiência profissional competem à CMVM, sendo precedida de parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

2 - No caso de pessoas coletivas, a avaliação prevista no número anterior incide sobre um número mínimo adequado de membros do órgão de administração, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva e à dimensão do próprio órgão de administração.

3 - Só é reconhecida qualificação e experiência profissionais para o exercício da profissão de perito avaliador de imóveis a quem possuir licenciatura, pós-graduação ou mestrado adequados à avaliação de imóveis e currículo profissional relevante, que demonstrem:

a) Conhecimento nas seguintes áreas:

- i) Princípios da Teoria Económica;
- ii) Princípios de Finanças Empresariais;
- iii) Funcionamento dos Mercados Financeiros;
- iv) Construção;
- v) Energia, Ambiente e Proteção dos Recursos;
- vi) Planeamento Urbanístico Ordenamento do Território;
- vii) Gestão e Operações Imobiliárias;
- viii) Ética na Atividade Financeira.

b) Conhecimento aprofundado nas seguintes áreas:

- i) Análise de projetos de investimento;
- ii) Métodos de Avaliação de Imóveis;
- iii) Contabilidade e Fiscalidade do Imobiliário;
- iv) Instrumentos Financeiros de Investimento no Imobiliário;
- v) Direito Aplicável ao Imobiliário e ao Investimento no Imobiliário.

c) Prática profissional diversa com duração e níveis de responsabilidade que estejam em consonância com as características e a complexidade da atividade de avaliação de imóveis.

4 - O conhecimento aprofundado pressupõe um mínimo de 45 créditos de acordo com o Sistema Europeu de Transferência e Acumulação de Créditos.

Artigo 6.º

Procedimento de apreciação da idoneidade e de avaliação da qualificação e experiência profissionais

1 - Admitido o pedido de registo, a CMVM, solicita ao Banco de Portugal e à Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões parecer quanto à apreciação da idoneidade e avaliação da qualificação e experiência profissionais apresentados no pedido de registo, enviando os elementos instrutórios relevantes.

2 - O Banco de Portugal e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões comunicam à CMVM o respetivo parecer por escrito no prazo de 15 dias a contar da receção da informação enviada pela CMVM.

- 3 - Na ausência de comunicação no prazo referido no número anterior considera-se que há parecer favorável.
- 4 - Os pareceres negativos que sejam emitidos pela CMVM, Banco de Portugal ou pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões são acompanhados da respetiva fundamentação, de facto e de direito.

Artigo 7.º

Seguro de responsabilidade civil

- 1 - No exercício da sua atividade profissional, a responsabilidade civil dos peritos avaliadores de imóveis por danos causados no exercício da sua atividade deve ser garantida por seguro de responsabilidade civil profissional, de duração mínima anual, contratado a favor de terceiros lesados com um mínimo de capital seguro por anuidade no valor de:
 - a) € 500 000; ou
 - b) € 250 000, quanto aos peritos avaliadores de imóveis registados há menos de três anos e quanto àqueles cujos montantes avaliados no ano anterior são inferiores a € 20 000 000.
- 2 - O seguro previsto no número anterior deve ser contratado com empresa de seguros autorizada a exercer atividade em território português, devendo, quando o risco esteja localizado em Portugal, satisfazer as condições mínimas fixadas neste diploma e respetiva regulamentação.
- 3 - Em caso de renovação, os peritos avaliadores de imóveis remetem à CMVM, até à data do vencimento do contrato, cópia de comprovativo de pagamento do respetivo prémio.
- 4 - O comprovativo previsto no número anterior é acompanhado da informação relativa aos montantes avaliados no ano anterior, nas situações previstas na alínea b) do n.º 1.
- 5 - Os demais requisitos e condições do seguro previsto no n.º 1 são fixados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, nomeadamente quanto às franquias, âmbito territorial e temporal, direito de regresso e exclusões.

Artigo 8.º

Instrução do pedido de registo

- 1 - O pedido de registo deve ser instruído com os seguintes elementos atualizados:
 - a) Documento comprovativo de habilitações académicas;
 - b) Cópia do cartão do cidadão;

- c) Comprovativo de que dispõe ou irá dispor de um seguro de responsabilidade civil nos termos previstos no artigo anterior;
- d) Políticas e procedimentos internos ou código de conduta ou deontológico de associação profissional a que o requerente esteja sujeito;
- e) Certificado de registo criminal e informações que permitam aferir sobre a sua idoneidade, nomeadamente em relação a processos-crime, contraordenacionais e disciplinares, em que tenha sido condenado.
- f) Resposta a questionário elaborado pela CMVM contendo, pelo menos, os seguintes elementos:
 - i) Nome, morada, nacionalidade e número de contribuinte;
 - ii) Habilitações profissionais e académicas;
 - iii) Descrição integral da situação e experiência profissional.

2 - O pedido de registo de pessoa coletiva deve ser instruído com os elementos previstos nas alíneas c) e d) do número anterior e com os seguintes elementos atualizados:

- a) Certidão de registo comercial;
- b) Certificado de registo criminal respeitante aos membros do órgão de administração e de fiscalização e informações que permitam aferir sobre a sua idoneidade, nomeadamente em relação a processos crime, contraordenacionais e disciplinares, em que tenham sido condenados;
- c) Resposta a questionário elaborado pela CMVM contendo, pelo menos, os elementos referidos na alínea f) do número anterior por cada membro do órgão de administração e de fiscalização.

Artigo 9.º

Decisão

- 1 - A decisão da CMVM é notificada ao requerente no prazo 30 dias a contar da data da receção do pedido completamente instruído.
- 2 - O prazo referido no número anterior suspende-se por efeito da notificação referida no n.º 2 do artigo seguinte e pelo período aí previsto.
- 3 - A falta de notificação no prazo referido no n.º 1 não constitui deferimento tácito do pedido.

Artigo 10.º

Recusa de registo

1 - A CMVM recusa o registo se:

- a) O pedido não tiver sido instruído com todos os documentos e elementos necessários;
- b) Tiverem sido prestadas falsas declarações;
- c) Não estiverem preenchidos os requisitos relativos à qualificação e experiência profissionais e idoneidade.

2 - Havendo fundamento para a recusa do registo, a CMVM, antes de o recusar, notifica o requerente, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência do processo, quando apropriado, e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM.

Artigo 11.º

Suspensão e Cancelamento do registo

1 - A CMVM pode suspender o registo de um perito avaliador de imóveis a seu pedido ou com fundamento na falta ou irregularidade do seguro previsto no artigo 7.º, até um máximo de dois anos.

2 - Constituem fundamento de cancelamento de registo pela CMVM:

- a) A verificação de circunstâncias que obstariam ao registo, se as mesmas não tiverem sido sanadas no prazo fixado pela CMVM;
- b) O registo ter sido obtido com recurso a falsas declarações ou a qualquer outro meio irregular.

3 - A CMVM pode prorrogar o prazo referido na alínea a) do número anterior, a pedido do requerente devidamente fundamentado.

4 - Um perito avaliador de imóveis cujo registo tenha sido cancelado não pode requerer novo registo antes de decorridos dois anos sobre a data da decisão de cancelamento.

Artigo 12.º

Comunicação de alterações

As alterações aos elementos que integram o pedido de registo devem ser comunicadas à CMVM no prazo de 15 dias.

Artigo 13.º

Registo de perito estrangeiro

1 - Sem prejuízo do disposto na Lei n.º 9/2009, de 4 de março, relativamente a peritos da União Europeia, o registo de peritos avaliadores de imóveis habilitados para o exercício da atividade noutro país, seja ou não da União Europeia, pode ser dispensado da aplicação de

um ou mais requisitos se o perito em causa:

- a) Estiver sujeito a requisitos equivalentes aos previstos no presente diploma; ou
- b) Estando habilitado para o exercício da atividade noutro Estado-Membro da União Europeia, possuir experiência relevante.

2 - O requerente instrui o pedido de registo com os elementos que demonstrem a equivalência ou a experiência previstas no número anterior.

Artigo 14.º

Relatório de avaliação elaborado por perito não registado

1 - Os imóveis que se situem fora do território português podem ser avaliados por peritos não registados na CMVM, desde que:

- a) O perito seja supervisionado por entidade competente no país de origem ou o seu trabalho seja atestado por entidade idónea, internacionalmente reconhecida;
- b) O seu trabalho apresente garantias equivalentes de confiança.

2 - A entidade contratante do perito é responsável pelo envio à CMVM dos elementos que confirmem a verificação dos requisitos previstos no número anterior.

Artigo 15.º

Dispensa de apresentação de documentos

Para efeitos da instrução do requerimento de registo, assim como das comunicações supervenientes, não é exigível a apresentação de documentos que estejam atualizados junto da CMVM ou que esta possa obter em publicações oficiais.

Artigo 16.º

Responsabilidade

1 - Os peritos avaliadores de imóveis são responsáveis pelos danos causados à entidade contratante, aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis.

2 - A entidade contratante responde solidariamente, e independentemente de culpa, pelos danos causados às outras entidades referidas no número anterior.

SECÇÃO II

Do exercício da atividade

SUBSECÇÃO I

Regras gerais

Artigo 17.º

Políticas e procedimentos

- 1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem adotar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente:
 - a) Os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no desempenho das suas funções;
 - b) As metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;
 - c) Os termos em que podem realizar operações em nome próprio sobre imóveis ou outras suscetíveis de gerar conflitos de interesse;
 - d) A sua política em matéria de conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objetividade da avaliação elaborada;
 - e) As regras relativas ao segredo profissional.
- 2 - Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, a remuneração dos peritos avaliadores de imóveis não pode depender, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou do valor do imóvel.
- 3 - Os peritos avaliadores de imóveis estão dispensados da adoção das políticas e dos procedimentos previstos nos números anteriores caso se sujeitem a um código de conduta ou deontológico aprovado por uma associação profissional representativa de peritos avaliadores de imóveis que assegure a fiscalização e o sancionamento dos seus associados.
- 4 - Tratando-se de peritos avaliadores de imóveis que sejam pessoas coletivas, estas asseguram o cumprimento das políticas e procedimentos ou do código de conduta ou deontológico por parte de todos os seus colaboradores que sejam peritos avaliadores de imóveis, independentemente da relação jurídica que com estes mantenham.
- 5 - O disposto nos n.ºs 3 e 4 não prejudica a competência da CMVM nos termos do presente diploma.

Artigo 18.º

Associações profissionais de peritos avaliadores de imóveis

- 1 - As associações profissionais representativas de quaisquer pessoas singulares ou coletivas que realizem avaliações de imóveis que pretendam aprovar um código de conduta ou deontológico relevante para efeitos da dispensa prevista no n.º 3 do artigo anterior devem comunicar essa pretensão à CMVM.
- 2 - Os códigos de conduta ou deontológicos aprovados pelas associações profissionais devem definir as políticas e procedimentos de atuação a ser respeitados no exercício da atividade de avaliação de imóveis e abranger, pelo menos, os aspetos mencionados no n.º 1 do artigo anterior
- 3 - A dispensa prevista no n.º 3 do artigo anterior depende ainda de as associações possuírem os meios técnicos e humanos necessários à monitorização e sancionamento do respetivo incumprimento.
- 4 - As políticas e procedimentos constantes desse código de conduta ou deontológico asseguram que as avaliações de imóveis sejam realizadas com competência, independência e objetividade.
- 5 - Os códigos de conduta ou deontológicos aprovados pelas associações profissionais para efeitos da dispensa prevista no n.º 3 do artigo anterior são comunicados por estas à CMVM e divulgados ao público, em sítio na Internet dessas associações.

Artigo 19.º

Incompatibilidades

Não podem prestar serviços às entidades referidas na alínea b) do artigo 2.º os peritos avaliadores de imóveis que se encontrem numa situação suscetível de afetar a sua imparcialidade de análise, nomeadamente, em resultado de interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou de qualquer relação, comercial ou pessoal, com as entidades envolvidas, em particular as seguintes:

- a) Relação contratual que dependa do valor do imóvel ou do valor da ação ou da unidade de participação ou detenção, nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, de ações ou unidades de participação nos organismos de investimento coletivo ou nos fundos de pensões a que o imóvel respeita ou de outros ativos financeiros cuja valorização dependa do valor do mesmo;
- b) Relação de domínio ou de grupo, na aceção do artigo 21.º do Código dos Valores

Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, com:

- i) A entidade contratante;
 - ii) Os acionistas ou participantes dos organismos de investimento coletivo ou com os associados dos fundos de pensões em causa; ou
 - iii) Os depositários dos organismos de investimento coletivo ou dos fundos de pensões em causa.
- c) Detenção de participação, direta ou indireta, igual ou superior a 2% dos direitos de voto correspondentes ao capital social em qualquer das entidades referidas nas subalíneas da alínea anterior;
- d) Designação como membro de órgão social de:
- i) Entidades referidas nas subalíneas da alínea b);
 - ii) Participantes dos organismos de investimento coletivo em causa; ou
 - iii) Pessoas coletivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com as entidades referidas nas subalíneas anteriores.
- e) Relação de trabalho subordinado com qualquer uma das entidades referidas na alínea anterior;
- f) Seja pessoa coletiva cujo sócio pessoa singular com participação, direta ou indireta, igual ou superior a 2%, mantenha uma relação profissional com a entidade contratante;
- g) Prestação adicional de serviços de consultoria ou de mediação imobiliária, incluindo nos dois anos anteriores, de forma direta ou indireta, à entidade contratante, aos organismos de investimento coletivo ou aos fundos de pensões em causa;
- h) Se encontre numa das situações referidas nas alíneas anteriores em relação a sociedade imobiliária participada pelos organismos de investimentos coletivo ou pelos fundos de pensões em causa.

SUBSECÇÃO II

Relatórios de avaliação

Artigo 20.º

Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação

Os relatórios de avaliação devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do Anexo ao presente diploma, que dele faz parte integrante, sem prejuízo dos requisitos especiais fixados por normas regulamentares do Banco de Portugal,

CMVM ou Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

CAPÍTULO III

Da supervisão e regulamentação

Artigo 21.º

Fiscalização

- 1 - Os peritos avaliadores de imóveis abrangidos pelo presente diploma estão sujeitos à supervisão da CMVM, devendo prestar-lhe toda a colaboração solicitada.
- 2 - No exercício dos seus poderes de supervisão, a CMVM fiscaliza o cumprimento dos deveres dos peritos avaliadores de imóveis previstos no presente diploma.
- 3 - A fiscalização do cumprimento das normas dos correspondentes diplomas regulamentares de aplicação setorial previstos no n.º 1 do artigo seguinte compete ao Banco de Portugal, CMVM ou Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões para a regulamentação adotada por cada uma dessas entidades, no âmbito das respetivas atribuições.
- 4 - Para o efeito do disposto neste artigo, as autoridades referidas nos números anteriores dispõem dos poderes e prerrogativas de supervisão e fiscalização conferidos na Lei-Quadro das Entidades Reguladoras, nos respetivos Estatutos e Leis Orgânicas e nos respetivos regimes jurídicos setoriais aplicáveis.

Artigo 22.º

Regulamentação

- 1 - No âmbito das respetivas atribuições, compete:
 - a) À CMVM, ao Banco de Portugal 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) Ao Banco de Portugal, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria da portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário;
 - c) À CMVM, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria dos deveres de reporte à CMVM pelos peritos avaliadores de imóveis.

2- A CMVM, o Banco de Portugal e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões procedem a consultas recíprocas antes de emitirem regulamentação sobre a matéria prevista no presente diploma, para evitar sobreposições, lacunas ou oposição entre as respetivas normas regulamentares.

Artigo 23.º

Deveres de comunicação e de cooperação

- 1 - Sempre que, no exercício das suas funções de fiscalização, o Banco de Portugal, a CMVM ou a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões tenham conhecimento ou suspeitem de factos suscetíveis de poder configurar a prática de contraordenação cujo processamento não lhe esteja legalmente cometido, devem participá-los de imediato à entidade competente, para efeitos da instauração de eventual procedimento contraordenacional.
- 2 - O Banco de Portugal, a CMVM e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões cooperam para o exercício das respetivas competências e regulamentação.

Artigo 24.º

Divulgação

- 1 - A lista atualizada de peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM é divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM e no sítio da Internet do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.
- 2 - A lista de peritos avaliadores de imóveis cujo registo se encontre suspenso ou cancelado ou que se encontrem inibidos é objeto de divulgação pelos mesmos meios indicados no número anterior.

CAPÍTULO IV

Regime sancionatório

Artigo 25.º

Âmbito de aplicação

Os ilícitos de mera ordenação social previstos neste Capítulo dizem respeito à violação pelos peritos avaliadores de imóveis dos deveres previstos no presente diploma e respetiva regulamentação emitida pela CMVM relacionada com esses deveres.

Artigo 26.º

Contraordenações e sanções

1 - Constitui contraordenação punível com coima de € 200 a € 300 000:

- a) A comunicação ou prestação de informação sobre atividade de avaliação de imóveis à CMVM, ao Banco de Portugal ou à Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões que não seja verdadeira, completa, objetiva, atual, clara e lícita ou a omissão dessa comunicação ou prestação;
- b) A comunicação ou prestação de informação sobre atividade de avaliação de imóveis ao público e às entidades contratantes que não seja verdadeira, completa, objetiva, atual, clara e lícita ou a omissão dessa comunicação ou prestação;
- c) O exercício de atividade ou prática de atos de avaliação de imóveis sem registo;
- d) A omissão de celebração por escrito do contrato de prestação de serviços de avaliação de imóveis;
- e) A inobservância das regras relativas ao seguro de responsabilidade civil;
- f) A inobservância do dever de adoção de políticas e procedimentos internos adequados sobre o exercício da atividade de avaliação de imóveis;
- g) A inobservância das regras sobre incompatibilidades;
- h) A elaboração de relatórios de avaliação de imóveis sem os conteúdos e elementos exigidos;
- i) A omissão de verificação dos elementos e conteúdos do relatório de avaliação de imóvel;
- j) O uso de relatório de avaliação de imóvel que não contenha os elementos e conteúdos exigidos;
- k) A inobservância de deveres previstos em regulamentação sobre a atividade de avaliação de imóveis.

2 - Cumulativamente com a coima e em função da gravidade da infração e da culpa do agente, podem ser aplicadas aos responsáveis por qualquer contraordenação, além das previstas no regime geral dos ilícitos de mera ordenação social, as seguintes sanções acessórias:

- a) Apreensão e perda do objeto da infração, incluindo o produto do benefício obtido pelo infrator através da prática da contraordenação;
- b) Interdição, por um período máximo de dois anos contados da decisão condenatória definitiva, do exercício da atividade a que a contraordenação respeita;
- c) Inibição, por um período máximo de dois anos contados da decisão condenatória

definitiva, do exercício de cargos sociais e de funções de administração, direção, chefia e fiscalização quando o infrator seja membro dos órgãos sociais, exerça cargos de administração, gerência, direção ou chefia ou atue em representação legal ou voluntária de peritos avaliadores de imóveis ou de entidades referidas no artigo 1.º;

- d) Publicação pela CMVM para o processo de contraordenação, a expensas do infrator e em locais idóneos para o cumprimento das finalidades de prevenção geral do sistema jurídico e da proteção do sistema financeiro, da sanção aplicada pela prática da contraordenação;
- e) Cancelamento do registo necessário para o exercício da atividade de perito avaliador de imóveis.

3 - A publicação referida na alínea d) do n.º 1 pode ser feita na íntegra ou por extrato, conforme for decidido pela CMVM.

Artigo 27.º

Competência

A CMVM é a entidade competente para o processamento das contraordenações, aplicação das coimas e sanções acessórias e de medidas de natureza cautelar, relativamente aos incumprimentos de deveres pelos peritos avaliadores de imóveis previstos no presente diploma.

Artigo 28.º

Direito subsidiário

Aplica-se às contraordenações previstas neste diploma e aos processos às mesmas respeitantes, o regime substantivo e processual do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-lei n.º486/99, de 13 de novembro.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 29.º

Disposições transitórias

1 - Os peritos avaliadores de imóveis que, à data de entrada em vigor do presente diploma, estejam regularmente inscritos na CMVM consideram-se habilitados para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º, convertendo-se oficiosamente a sua inscrição num registo junto da CMVM.

2 - Os peritos avaliadores de imóveis inscritos na CMVM à data de entrada em vigor do

presente diploma abrangidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º devem adequar-se à mesma aquando da renovação do seguro em vigor.

Artigo 30.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Anexo

(a que se refere o artigo 20.º)

Relatórios de avaliação

A. Elementos de identificação

- a) Identificação da entidade detentora do imóvel;
- b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM;
- c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
- d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;
- e) Indicação das seguintes datas:
 - i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação;
 - ii) Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel;
 - iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel;
 - iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação.
 - v) Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável.

B. Elementos de avaliação

- a) Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;
- b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;
- c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição

pormenorizada da sua aplicação;

- d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;
 - e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
 - f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
 - g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
 - h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;
 - i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;
 - j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;
 - k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;
 - l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.
- C. Elementos de responsabilização
- a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;
 - b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º do diploma;
 - c) Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;
 - d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro;
 - e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.

Palácio de S. Bento, 22 de Maio de 2015

Os Deputados,