

**Relatório da Audiência n.º [165-COFAP-XII](#)**

**Dia:** 30 de junho de 2015

**ENTIDADE:** RICS International Limited - Royal Institution of Chartered Surveyors

**ASSUNTO:** *Projeto de Lei n.º 964/XII*

**Recebida pelos Senhores Deputados:**

- Paulo Sá (PCP), Vice-Presidente da Comissão;
- Conceição Bessa Ruão (PSD);
- Ivo Oliveira (PS);
- Vera Rodrigues (CDS-PP);
- Miguel Tiago (PCP)

**Síntese dos Temas Abordados:**

O Senhor Vice-Presidente da Comissão deu as boas vindas aos representantes da RICS, Dr.<sup>a</sup> Sofia Galvão, José Covas e Paulo Silva, a quem, de seguida, deu a palavra para uma intervenção inicial, para apresentar a RICS e para contextualizar o seu pedido de audiência.

Nessa intervenção, José Covas apresentou a RICS, como representante de peritos de avaliação imobiliária e a ACAI, como representante de empresas de consultoria imobiliária, e efetuou um comentário geral ao Projeto de Lei, que vê com agrado. Acrescentou que as preocupações da RICS estão explanadas no documento entregue.

A Dr.<sup>a</sup> Sofia Galvão saudou o diploma, reconhecendo no mesmo muitos méritos, como, por exemplo, a existência de uma abordagem uniforme a esta questão, a preocupação com a independência dos avaliadores ou a salvaguarda de matéria de

conflitos de interesses. Manifestou apreensão face a normas que não correspondem ao plano dos princípios, nomeadamente o regime de responsabilidade civil e o regime de incompatibilidades, contextualizando ambos na dinâmica de investimento estrangeiro.

Referiu que no artigo 16.º da iniciativa legislativa está em causa uma amplíssima responsabilidade do avaliador e uma responsabilidade objetiva por parte da entidade contratante, criticando o carácter ilimitado desta. Acrescentou que, internacionalmente, é comum estipular-se limites máximos para essa responsabilidade. Considerou que os efeitos sobre a atividade de avaliação serão devastadores. Os valores das apólices de seguros, asseverou, dispararão, isto caso as companhias de seguros aceitem realizá-las.

Relativamente às incompatibilidades, criticou a solução da alínea g) do artigo 19.º do Projeto de Lei, considerando-a desmesurada e perguntando onde fica prejudicada a independência na situação que ali se tenta evitar. Entendeu que, estando em causa o conflito de interesses, pode ficar apenas a referência ao imóvel avaliado, o que, afirmou, é a prática internacional. Propôs ainda que o período de impossibilidade de prestação daqueles serviços seja reduzido para um ano.

De seguida, usou da palavra a Senhora Deputada Conceição Bessa Ruão (PSD), que começou por questionar como se poderão prevenir situações de abuso de posição dominante nesta matéria. Considerou que dois anos não é um prazo excessivo e comparou a proposta de um ano com outras situações profissionais.

O Senhor Deputado Ivo Oliveira (PS) colocou duas questões, relacionadas com uma eventual intervenção da Ordem dos Engenheiros e com o próprio papel da CMVM na avaliação e registo dos avaliadores.

A Senhora Deputada Vera Rodrigues (CDS-PP) questionou se faria sentido, no artigo 16.º, colocar um limite quantitativo ou proporcional, aproveitando para perguntar de que forma mudariam a redação das normas deste artigo. Levantou também a questão de saber se um ano (no artigo 19.º) não será pouco tempo para a incompatibilidade em causa.

O Senhor Deputado Miguel Tiago (PCP) ressaltou que centralizar as responsabilidades no profissional não resolve a situação. Referiu que, em virtude do que foi dado a conhecer na Comissão Parlamentar de Inquérito ao BES e ao Grupo Espírito Santo, e perante as perdas volumosas do Estado nesta matéria, os regimes de responsabilidade civil e de incompatibilidades não podem ser objeto de tolerância.

A Senhora Deputada Vera Rodrigues (CDS-PP) perguntou ainda se a limitação constante do n.º 2 do artigo 2.º não poderia ser restringida identificando os trabalhos cuja subcontratação será impedida.

José Covas considerou redutor permitir que os peritos sejam apenas engenheiros de profissão, questão que é levantada ciclicamente. A concentração de funções na CMVM, nesta matéria, poderá ser oportuna, na sua opinião. Considerou também que algumas das funções de perito podem ser subcontratadas.

No que toca à posição dominante de algumas empresas de consultoria imobiliária, referiu que a mesma é recente. Relativamente ao prazo de incompatibilidade da alínea g) do artigo 19.º, declarou que a prática normal é de um ano e que a CMVM reduziu para um ano o período de validade das avaliações.

A Dr.ª Sofia Galvão afirmou, no que se refere ao artigo 16.º, que a redação é inconveniente e inexecutável de tão abrangente, sendo que no documento que entregou no início da audiência se nota que a prática internacional é de plafonamento, podendo também haver acordo quanto ao limite da responsabilidade, Recomenda ambas.

Acrescentou que a carga emocional da Comissão Parlamentar de Inquérito ao BES e ao Grupo Espírito Santo é compreensível mas não deve influenciar as opções legislativas.

Paulo Silva, por seu turno, referiu que o Projeto de Lei dá alguns passos atrás na questão do acesso à profissão, face à atual legislação sobre a atividade de mediação imobiliária.



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

---

O Senhor Vice-Presidente agradeceu os contributos da RICS, informando que será elaborado um relatório da audiência que será distribuído por todos os Grupos Parlamentares, e deu por encerrados os trabalhos.

Diversa informação sobre a audiência, nomeadamente a sua gravação, pode ser consultada na [página internet da Comissão](#).

Palácio de São Bento, 30 de junho de 2015

**O Vice-Presidente da Comissão**

**Paulo Sá**