

N.º de Entrada 703

Classificação

18.03

Data

04.01.27

Exmo. Senhor,

Presidente da Assembleia da República

*À 9 = Contas,
Uma espécie,
como hábitat.*

JOÃO ANTÓNIO BILHAU MACHADO, licenciado em Direito com domicílio profissional na Travessa da Horta, 14 – 2º, 2520-503 Peniche, portador do B.I. nº 7912020, emitido pelos SIC de Lisboa em 4 de Outubro de 2000, contribuinte nº 131 721 720, vem, ao abrigo da Lei nº 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis nºs 6/93 e 15/2003, respectivamente, de 1 de Março e 4 de Junho, atendendo e considerando que:

27/1/04

- A actividade de avaliação imobiliária não se encontra regulada, de forma independente e de acordo com suas características específicas, no nosso ordenamento jurídico;
- Devido às suas especificidades, à crescente expansão e necessidade de obtenção de avaliações sobre bens imóveis cada vez mais premente, designadamente, para efeitos de concessão de crédito bancário, hipotecário ou não, para resolução de questões judiciais, para avaliação concreta e avalizada de imóveis objecto de aquisição por parte de fundos de investimento imobiliário ou, simplesmente, para aferir do correcto valor de mercado dos bens imobiliários, evitando a especulação e prejuízos daí decorrentes, torna-se necessário e indispensável, com urgência, regulamentar, de forma exigente e profissional, tal actividade;
- Com excepção do excelente regulamento 8/2002 promovido em face do artº 60º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 Março e da alínea b) do n.º 1 do artigo 353.º do Código dos Valores Mobiliários, pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nenhuma regulamentação se verifica a respeito da actividade de avaliação imobiliária nem tão pouco qualquer definição de avaliador;
- Consideramos que tal regulamentação, embora excelente, não se pode aplicar a um regime jurídico que abranja a generalidade da actividade

porquanto se apresenta específica e com exigências próprias daquele mercado;

- Não se pode continuar a permitir que qualquer pessoa, singular ou colectiva, seja avaliador de bens imóveis sem que, para tal possua, capacidade profissional específica, não bastando, no nosso entender, uma mera licenciatura em arquitectura, engenharia, gestão imobiliária ou direito;
- É necessário que qualquer formação académica das indicadas seja completada com experiência profissional no sector do imobiliário e com formação profissional adquirida através da conclusão com aproveitamento de acções de formação ministradas por entidades legalmente acreditadas, designadamente, através de especialização, master, pós-graduação ou doutoramento com relevância para a actividade de avaliação imobiliária, cujo conteúdo e duração devem ser estabelecidos por portaria;
- Sem prejuízo de exigências específicas por parte de outras entidades que, pela sua natureza, o tenham atribuições e competências para tal, se deve atribuir ao IMOPPI, Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário, competência para o licenciamento, fiscalização e aplicação de sanções decorrentes do exercício da actividade de avaliação imobiliária por se apresentar a entidade competente e adequada a tais atribuições, no tocante ao seu regime jurídico geral;
- Se considera indispensável que os relatórios de avaliação, por possuírem sempre uma parte jurídica, a qual poderá condicionar o valor final daqueles, total ou parcialmente, contem obrigatoriamente com parecer jurídico de pessoa singular ou colectiva avalizada para tal, o qual deverá ser mencionado no respectivo relatório afim duma total transparência e credibilidade acerca do valor e da situação do bem imóvel.
- Se deve permitir a obtenção do licenciamento como avaliador às pessoas que cumulem todos os requisitos para tal concessão, bem como, para todos aqueles que não desejem subscrever relatórios de

avaliação enquanto tal, mas que, possuindo capacidade profissional, apenas desejem colaborar com avaliadores licenciados, ou não os cumulem de todo;

- Se deverá criar, para os casos retro *in fine* descritos a figura do profissional técnico e do profissional jurídico, as formas de colaboração e a sua responsabilização solidária com aqueles avaliadores;
- Se deverá atribuir CAE à actividade de avaliação imobiliária, distinguindo-o da mediação (hoje em conjunto CAE 70310), dada a exclusividade desejada no objecto social;
- A presente proposta, submetida à apreciação da Câmara que V.Exa. preside, se norteia, pelo direito de petição, tal como previsto na Lei 43/90, de 10 de Agosto, e respectivas alterações, unicamente a fim de evitar a necessidade de obtenção de 35.000 assinaturas para apresentação duma iniciativa legislativa popular formulada como projecto-lei, de acordo com o n.º 1 do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 17/2003, de 4 de Junho;
- Se atendeu, adaptando onde se considerou necessário, seja por adequação ao regime específico seja por adequação ao ordenamento jurídico, ao Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março com a redacção dada pelo Decreto-Lei 258/2001, de 25 de Setembro;
- Ao regulamento 8/2002 promovido em face do art.º 60.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 Março e da alínea b) do n.º 1 do artigo 353.º do Código dos Valores Mobiliários, pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- Ao Real Decreto 775/1997, de 30 de Maio, que regula o regime jurídico de homologação dos serviços e das sociedades de avaliação imobiliária no Reino de Espanha;
- Não se encontraram disposições comunitárias aplicáveis;

requerer seja regulamentada a actividade de avaliação imobiliária, anexando para o efeito proposta para análise de V.Exa..

Lisboa, 27 de Janeiro de 2004

