



## COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

PETIÇÃO N.º 113/XI/1.ª

### NOTA DE ADMISSIBILIDADE

**DA INICIATIVA DE:** Ana Sofia Ferreira Albuquerque Cavalheiro da Silva

**ASSUNTO:** Avaliações bancárias a imóveis

#### 1. Nota Introdutória

A presente petição em nome individual deu entrada na Assembleia da República no dia 18 de Novembro de 2010, nos termos do n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º da Lei n.º 45/2007, de 24 de Agosto (Terceira alteração à Lei n.º 43/90, de 10 Agosto, alterada pela Lei n.º 6/93, de 1 de Março, e pela Lei n.º 15/2003, de 4 de Junho), adiante designada por Lei do exercício do direito de petição, estando endereçada ao Senhor Presidente da Assembleia da República, que a remeteu à Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Energia.

A referida Comissão considerou que o objecto da petição, que abrange matérias de supervisão e regulação das actividades e instituições financeiras, se enquadrava nas competências da 5.ª COF, tendo transmitido esse entendimento a Sua Excelência, o Senhor Presidente da Assembleia da República que, por Despacho exarado a 25 de Novembro, determinou a redistribuição da petição à 5.ª COF.

#### 2. Objecto e Motivação

2.1. A peticionária inicia a sua exposição alegando não existir nem regulamentação, nem fiscalização, que proteja os cidadãos contra as entidades bancárias;

2.2. Em concreto, a requerente refere-se à situação das avaliações, em caso de empréstimos cuja garantia seja a hipoteca sobre imóveis. De acordo com a



## COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

peticionária, as empresas avaliadoras seguem critérios diferenciados, o que conduz a valores muito díspares atribuídos ao mesmo imóvel;

- 2.3. A peticionária acrescenta que o mecanismo de reclamação da avaliação junto do banco é um processo moroso e, habitualmente, sem resultados positivos para o reclamante. Refere, igualmente, que o pedido de nova avaliação implica mais custos para o cliente, *sem garantia de que a mesma servirá para alguma coisa*;
- 2.4. Salaria ainda, que as avaliações não são feitas pelo real valor dos imóveis, mas sim com base no risco para o banco, situação para a qual os clientes nem sempre são alertados;
- 2.5. Conclui a peticionária que, independentemente do resultado da avaliação, a instituição bancária *sai sempre a ganhar monetariamente*, pois cobra sempre as despesas de abertura dos processos de avaliação, independentemente do resultado das mesmas poder conduzir (ou não) à concessão do empréstimo à habitação;
- 2.6. A requerente ilustra esta situação, através da sua experiência pessoal: aquando da compra da sua primeira habitação, o imóvel foi avaliado com três valores diferentes, mediando cerca de um mês entre cada uma das avaliações. Só após a última avaliação (cerca de 45.000 euros superior à primeira), foi possível á peticionária obter o empréstimo pretendido. De igual forma, a avaliação da sua segunda habitação terá ocorrido com uma desvalorização de 70.000 euros, incompreensível face aos valores de mercado dos imóveis na zona envolvente;
- 2.7. Enquadrada a questão e relatada a sua experiência pessoal, a peticionária solicita que a Assembleia da República tome medidas de regulamentação e de inspecção/fiscalização, que garantam a isenção nas avaliações bancárias dos imóveis, *para que o cidadão não continue a ser prejudicado e tenha forma de se defender*.



## COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

### 3. Requisitos de Admissibilidade

- 3.1. O objecto da petição está bem especificado e estão presentes os requisitos formais e de tramitação constantes dos artigos 9.º e 17.º da Lei do exercício do direito de petição, pelo que **a presente petição deve ser admitida**, por não ocorrer nenhuma causa de indeferimento liminar.
- 3.2. A Comissão poderá deliberar, se assim o entender, durante o exame e instrução, a **título facultativo**, ouvir em audição a peticionária e requerer os demais elementos instrutórios que considerar necessárias, nos termos do art.º 20.º da Lei do Exercício do Direito de Petição.

### 4. Elementos para Avaliação

- 4.1. O regime jurídico da concessão de crédito à habitação própria encontra-se regulado pelo Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de Novembro, cuja versão consolidada pode ser consultada no sítio do Banco de Portugal<sup>1</sup>. Aí se prevê (cfr. Arts 11.º e 22.º), que o empréstimo a conceder não pode, em regra, exceder 90% do valor da avaliação (ou da transacção, se esta for menor) e que os pedidos de empréstimo serão apreciados pelas instituições de crédito, mediante avaliação. A avaliação dos imóveis é, assim, fundamental para a tomada de decisão da instituição de crédito sobre a contratação do empréstimo e respectivo montante;
- 4.2. De referir, por fim que, de acordo com a Carta – Circular n.º 33/2010, de 14 de Outubro do Banco de Portugal (disponível no endereço electrónico já mencionado), é considerado como fazendo parte das boas práticas bancárias que, caso o cliente solicite o relatório de avaliação do imóvel e os respectivos custos tenham sido por ele suportados (no todo ou em parte), a instituição de crédito deverá disponibilizá-lo. No entanto, o referido documento é claro no que concerne ao facto de a instituição de crédito ter liberdade contratual, quanto à decisão de conceder (ou não) o empréstimo.

<sup>1</sup> <http://cliente.bancario.bportugal.pt/pt-PT/ProdutosBancarios/CreditoaHabitacao/Principaiselementos/Paginas/Garantias.aspx>



## COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

4.3 Cabe ao Banco de Portugal, no âmbito das suas competências, acompanhar e promover o funcionamento transparente e eficiente dos mercados dos produtos financeiros a retalho, regulando aspectos que têm um papel fundamental na vida diária dos clientes bancários, fomentando uma tomada de decisão informada por parte dos consumidores e garantindo a transparência e maior equidade nas relações contratuais entre o cliente e as instituições financeiras. Neste contexto, sugere-se que possa ser solicitado ao Banco de Portugal informação sobre a situação exposta pela peticionária.

Palácio de São Bento, 9 de Dezembro de 2010

A Assessora

  
(Cristina Neves Correia)

Aprovada por unanimidade  
em reunião de 15. Dez. 2010

SR

Relatora: Dep. Teresa Sampaio (PS)