

**Relatório da Audiência n.º 21 - COF- XIV**

**Dia:** 15 de abril de 2021

**ENTIDADE: Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI)**

- Arq.º Jorge Ferreira Vaz (Vogal)
- Dr. Ramiro Gomes (Presidente)
- Eng.º Fernando Júlio (Vogal)
- Eng.º José Araújo (Vice-Presidente)

**ASSUNTO:** Quadro regulamentar nacional do setor da Avaliação Imobiliária

**Recebida pelos Senhores Deputados:**

- Alberto Fonseca (PSD), Vice-Presidente da Comissão
- Ana Miguel dos Santos (PSD)
- Ana Paula Vitorino (PS)
- Carlos Brás (PS)
- Filipa Roseta (PSD)
- Filipe Neto Brandão (PS)
- João Gouveia (PS)
- Jorge Paulo Oliveira (PSD)
- Jorge Salgueiro Mendes (PSD)
- Margarida Balseiro Lopes (PSD)
- Miguel Matos (PS)
- Nuno Sá (PS)
- Vera Braz (PS)

**Síntese dos Temas Abordados:**

O Senhor Vice-Presidente da Comissão de Orçamento e Finanças, Deputado Alberto Fonseca, deu as boas vindas aos representantes da ANAI, dando nota do modo de condução dos trabalhos e dando de seguida a palavra ao Dr. Ramiro Gomes

(Presidente) que, após apresentar os seus cumprimentos, passou a palavra ao Senhor Engenheiro José Araújo (Vice-Presidente) para uma exposição inicial.

O Senhor Engenheiro José Araújo, expos as questões que levaram a ANAI a solicitar uma audiência, começando por apresentar brevemente a Associação, salientando que esta tem mais de 1000 membros inscritos, representando sensivelmente 60% do universo total de Avaliadores. Neste contexto, disse que não existem registos oficiais do número total de avaliadores o que, na sua perspetiva, é demonstrativo das lacunas existentes neste setor de atividade. Salientou, de seguida, a importância da avaliação imobiliária a nível, por exemplo, das insolvências, crédito hipotecário, partilhas, entre outras, e a importância crescente da avaliação de determinados bens móveis, tais como máquinas e equipamentos industriais. Feita a apresentação inicial, referiu-se aos motivos que justificaram o pedido de audiência, dividindo-os em três pontos.

No primeiro ponto, relativo à Portabilidade dos Relatórios de Avaliação, referiu que a ANAI entende ser útil recuperar o projeto de lei n.º 624/XIII/3ª, relativo a avaliações de imóveis, caducado com o fim da anterior legislatura, pois consagrava medidas muito relevantes.

No segundo ponto, relativo ao acesso à profissão de avaliador, disse que não existe regulamentação específica e que não estão definidas as habilitações mínimas necessárias para o exercício da profissão. Salientou que existem diplomas aplicáveis a determinadas entidades divididas em três grandes grupos – (i) Finanças, (ii) Tribunais, (iii) Sistema Financeiro – que estabelecem critérios próprios de acesso às respetivas listagens de Avaliadores, inexistindo qualquer coerência entre regimes jurídicos e uma uniformização de conceitos. Assim, sugerem que seja regulado o acesso e permanência ao acesso à atividade, prevendo habilitações mínimas e um código deontológico.

No terceiro ponto, que disse ser decorrência do anterior, a ANAI sugere que seja obrigatório que as avaliações sobre bens imóveis e de máquinas, equipamentos e instalações técnicas industriais de valor superior a 2000 €, sejam realizadas exclusivamente por avaliadores habilitados.

Referiu, por fim a necessidade de revisão da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro em determinados pontos e, bem assim, a admissibilidade de Modelos Automáticos de Avaliação (AVM) em termos excecionais.

A primeira intervenção do período de debate coube à Senhora Deputada Filipa Roseta (PSD) que agradeceu a presença e que salientou que a função dos avaliadores é absolutamente indispensável. Começando por referir o conhecido caso do Novo Banco, questionou qual o motivo para que as avaliações imobiliárias variem tanto de avaliador para avaliador. Questionou em particular como funciona a nível europeu. Relativamente aos pontos trazidos pela ANAI, salientou que lhe parecem absolutamente justos, salientando, uma vez mais, a importância de perceber por que motivo as avaliações do mesmo imóvel são tão variáveis, sendo que tal questão é transversal também às questões levantadas.

O Senhor Deputado Miguel Matos (PS) tomou de seguida a palavra para agradecer a exposição e disse que partilhava da noção exposta pela senhora deputada sobre a importância das avaliações imobiliárias e do trabalho dos avaliadores, saudando a iniciativa. Disse querer associar-se à questão colocada pela senhora Deputada do PSD uma vez que perdas significativas no Novo advêm de reavaliações em sentido negativo, querendo saber de que forma se poderá obstar a estas variações, no futuro. Questionou ainda qual a diferença entre a ANAI e a ASAVAL (Associação Profissional das Sociedades de Avaliação). Relativamente aos pontos salientados pela ANAI, disse entender ser correto procurar uma uniformização e eventual codificação dos vários diplomas legais e bem assim a portabilidade das avaliações. Manifestou o interesse do Partido Socialista em apresentar novamente um projeto de lei semelhante àquele que foi apresentado na anterior legislatura e que caducou. Relativamente ao acesso à profissão, que atualmente se faz por registo na CMVM, disse querer perceber um pouco melhor por que razão a ANAI entende que não há habilitação do avaliador. Por fim, questionou o motivo de fixar a necessidade de avaliação para certos bens móveis em 2000 €, questionando se tal não será introduzir aqui um nível de burocracia acrescido. Por fim, relativamente às três áreas fundamentais de atuação dos avaliadores que foram referidas, questionou se há outras áreas para além das referidas na apresentação, em que atuem os avaliadores. Agradeceu novamente, reiterando que será certamente o início e não o fim dos contactos sobre o tema.

Concluídas as intervenções dos Senhores Deputados, o Senhor Vice-Presidente devolveu a palavra ao Engenheiro José Araújo, para uma intervenção final, que agradeceu as questões. Começou por dizer que, relativamente à disparidade no valor das avaliações, costuma-se dizer as avaliações são sempre diferentes. Contudo, disse

entender que, quando a disparidade é significativa, na ordem dos 50%, algo está mal. Mais referiu que no caso de avaliações feitas “em bloco ou em pacote” a probabilidade de isso acontecer será maior. Quanto à realidade internacional, disse não ser grande conhecedor da mesma, mas disse entender que, em Portugal, deveriam existir bases de dados de referência de imobiliário, devidamente atualizadas, conhecidas pelo público em geral e que pudessem servir de referência para os avaliadores.

Relativamente às diversas associações do setor que existem, disse que há várias, referindo ainda a APAI. Em particular a ASAVAL, na sua génese dá especial acolhimento a empresas de avaliação. A ANAI tem uma visão mais ampla, incluindo peritos individuais.

Relativamente ao registo dos avaliadores junto da CMVM, disse que este apenas releva para avaliações para entidades no sistema financeiro nacional, existindo, contudo, outras avaliações fora desse âmbito.

Por fim, disse que o mínimo de valor de certos bens móveis foi fixado em 2000€, por ser esse o valor de referência para efeitos fiscais.

O Presidente da ANAI, Senhor Dr. Ramiro Gomes, solicitou a palavra para acrescentar alguns dados relativamente às dúvidas colocadas pelos senhores deputados. Disse que a ANAI é diferente da ASAVAL pois trabalha também a nível individual. Saliou ainda que a ANAI aposta na formação e atualização constante dos seus membros e pretende ser altamente qualificada. Solicitou por fim que fosse concedida a palavra ao Professor Doutor. Jorge Vaz, para algumas notas, no que o Senhor Vice-presidente da COF anuiu.

O Senhor Professor Doutor Jorge Vaz, tomou a palavra para dizer que também não lhe agrada a disparidade de avaliações, a qual entende que descredibiliza a profissão. Disse que a CMVM tem de regular estes casos. Têm de existir normas transversais que vinculem a todos, na avaliação. Referiu que a inexistência dessas regras, permite que haja um Banco no mercado que sistematicamente apresenta as avaliações mais elevadas.

O Senhor Vice-Presidente da Comissão agradeceu as informações e esclarecimentos apresentados e deu por encerrada a audiência.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento e Finanças

---

Diversa informação sobre a audiência, nomeadamente a gravação, pode ser consultada na [página internet da audiência](#), pelo que se dispensa o seu aprofundamento nesta sede.

Palácio de São Bento, 15 de abril de 2021

O Vice-Presidente da Comissão

Alberto Fonseca

