Memorando
8 de Fevereiro de 2023

Estando em apreciação, na generalidade, na Comissão de Orçamento e Finanças (COF), um conjunto de Projetos de Lei que poderão ter impacto direto ou indireto na atividade da avaliação imobiliária, foi esta entidade solicitada pelo Sr. Presidente da COF a pronunciar-se sobre o Projeto de Lei n.º 479/XV/1.ª (PS) – Adota normas de proteção do consumidor de serviços financeiros, o Projeto de Lei n.º 465/XV/1.ª (PAN) – Põe fim à cobrança de comissões bancárias abusivas a todos os titulares de crédito, procedendo à primeira alteração à Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto e o Projeto de Lei n.º 466/XV/1.ª (PAN) – Põe fim aos limites de transferências por *homebanking* e por aplicações de pagamento operadas por terceiros no âmbito das contas de serviços mínimos bancários, procedendo à alteração do Decreto-Lei nº 27-C/200, de 10 de março.

Analisados os três Projetos de Lei em apreciação, julgamos que aquele que terá consequências diretas ou indiretas sobre a atividade da avaliação imobiliária será o Projeto de Lei nº 479/XV/1ª (PS), nomeadamente, por no seu Art.1, ponto 2, alínea b), promover uma 4ª alteração ao Dec. Lei 74 A/2017 de 23 de Junho.

Neste Dec. Lei, que transpôs para a Lei Nacional a Diretiva Comunitária 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, no seu Art. 18, ponto 8, promove uma alteração que passamos a transcrever para melhor explicarmos quais são, na nossa opinião, as implicações para o setor desta proposta:

8. O mutuário ou candidato a mutuário pode propor à instituição de crédito mutuante que utilize um relatório de avaliação que tenha sido realizada a expensas do mutuário ou candidato a mutuário desde que o mesmo:

a) Tenha sido emitido há menos de seis meses na data em que o mutuário ou candidato a mutuário realizam a sua proposta;

b) Tenha sido efetuado por perito avaliador de imóveis registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro.

A proposta mantém inalterado o ponto 1 do Art. 18 em vigor, ou seja:

1. *Os mutuantes devem proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.*

Com a manutenção deste ponto, continua a ser possível às Instituições de Crédito procederem à promoção da avaliação, indicando o perito avaliador, desde que cumprida a legislação aplicável, entenda-se no caso, a Lei 153/2015 de 14 de Setembro, que regula a atividade dos peritos avaliadores de imóveis.

A introdução do ponto 8, completamente novo, conduz, no entanto, a alterações que carecem de análise detalhada.

No Art. 8 proposto, "*o mutuário ou candidato a mutuário pode propor à instituição de crédito mutuante que utilize um relatório de avaliação que tenha sido realizada a expensas do mutuário ou candidato a mutuário".*

Quer isto dizer que existe uma alteração de paradigma, uma vez que para além do mutuante, entenda-se a Instituição de Crédito, passa o próprio mutuário a poder solicitar diretamente uma avaliação a qualquer um dos mais de 1.600 peritos avaliadores individuais e coletivos inscritos na CMVM.

Este é um modelo que não é inédito na Europa, sendo aliás provavelmente dos mais utilizados. Na maioria dos Países Europeus, as Instituições de Crédito credenciam um conjunto limitado de Peritos avaliadores ou, normalmente, sociedades de avaliação e o mutuário escolhe de entre os Peritos Avaliadores dessa lista, qual o que pretende que realize a avaliação. Nestes Países e da mesma forma que ocorre em Portugal, na maioria das vezes os mutuários só têm contato com a atividade da avaliação imobiliária quando adquirem uma habitação e necessitam da avaliação, ou seja, uma ou duas vezes na vida, o que não é suficiente para conseguirem conhecer a atividade e escolherem um perito avaliador.

Em todos os Países onde este modelo é aplicado, a escolha ou é realizada mediante o critério remuneração (é escolhido de entre 4 ou 5 consultados, o que for mais competitivo) ou, como acontece na maioria das vezes, o perito avaliador é escolhido pelo mediador imobiliário, parte interessada na transação, passando a avaliação a constituir apenas mais uma peça do dossier que a mediadora entrega ao banco para apoio no processo de obtenção do crédito do seu também cliente comprador, tal como acontece atualmente por exemplo com o certificado energético. Sendo o perito avaliador escolhido por uma parte duplamente interessada na concretização do negócio, parece-nos que a independência de todo o processo poderá ser colocada em causa.

Pode-se argumentar que se a escolha do perito avaliador recair no mutuante, como acontece atualmente, também o processo poderá ficar comprometido na sua independência.

Neste caso é importante referir, no entanto, que anos e anos de auditorias, quer dos auditores externos das instituições de crédito (ROC) quer dos reguladores, conduziram a um processo nas instituições de crédito cada vez mais independente, em que as áreas técnicas de avaliação, não contactam com as áreas comerciais, sendo totalmente independentes destas, contribuindo para maior independência.

Na nossa opinião, aproximar a mediação imobiliária à avaliação imobiliária, irá atenuar incompatibilidades que há anos a ASAVAL declara existirem e tem pugnado para que desapareçam do sistema de avaliação imobiliária em Portugal. Julgamos ficar em causa a independência de todo o sistema de avaliação imobiliária para efeito de crédito hipotecário e inerente risco financeiro do mesmo.

Importante ter ainda presente que, para além de na listagem de peritos avaliadores da CMVM constarem um número considerável de peritos que na realidade não exercem a atividade nem possuem experiência na mesma, existem ainda a presença de mediadores imobiliários e dos seus funcionários. A Lei 153/2015 de 14 de Setembro no seu Art. 19 (Incompatibilidades) refere na alínea g) que os peritos avaliadores se encontram em incompatibilidade se realizaram ou realizam:

"g) Prestação em acumulação 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;"

Ou seja, de acordo com a Lei 153/2015 de 14 de Setembro a realização de avaliações é apenas vedada às mediadoras imobiliárias se as mesmas prestarem serviços de mediação imobiliária à entidade contratante.

Se atentarmos no Art. 2 (Acesso à atividade dos peritos avaliadores de imóveis), ponto 1, a alínea b) da mesma Lei refere a necessidade de *"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."*

Num ponto prévio é importante realçar que a Lei 153/2015 de 14 de Setembro, nomeadamente, na alínea atrás descrita, não permite que os contratos possam ser celebrados entre os peritos avaliadores e os mutuários, pelo que para que um relatório de avaliação elaborado por um qualquer perito avaliador da lista da CMVM possa estar integrado na Lei, terá o perito avaliador de estabelecer contrato com a Instituição de Crédito por forma a que esta possa aceitar o seu relatório. No limite cada instituição de crédito poderá ter de contratualizar com mais de 1600 peritos individuais e coletivos para que esta alteração à Lei seja exequível, o que nos parece de difícil execução.

Tendo presente este entrave à aplicação da proposta de redação que emana do Art. 18, ponto 8, do Dec. Lei 74 A/2017 de 23 de Junho, mas assumindo que o mesmo poderá ser debelado por alteração da Lei 153/2015, deve ainda ser realçado que uma mediadora que conste da lista de peritos da CMVM, se não prestar serviços de mediação imobiliária para a entidade contratante (Instituição de crédito) com a redação proposta no ponto 8 do Art. 18 poderá realizar a avaliação e a mediação do mesmo imóvel, algo que entendemos constituir um grave conflito de interesses.

De referir que o próprio IMPIC elaborou no final de 2021 uma proposta de alteração da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro, que regula a mediação imobiliária, apresentando uma proposta de alteração proibindo os mediadores imobiliários de realizarem avaliações dos imóveis angariados por si, ou dentro do grupo onde operam, mas cuja alteração ainda não foi realizada.

Continuando a análise do ponto 8 que é parte integrante da proposta de alteração ao Art. 18, concentramo-nos na alínea a) desse ponto, onde é referido o seguinte:

a) *Tenha sido emitido (o relatório de avaliação) há menos de seis meses na data em que o mutuário ou candidato a mutuário realizam a sua proposta; (parênteses nosso)*

De acordo com os Regulamentos comunitários e os pareceres do BCE e da EBA, os Países poderiam ter adoptado como base de valor de avaliação para o sector financeiro o *Mortgage Lending Value* (Valor do Bem Hipotecado) ou o Valor de Mercado. Em Portugal, não obstante os Avisos do Banco de Portugal referirem o "Valor do Bem Hipotecado" não foi regulada qual a forma de cálculo desse valor, pelo que se generalizou o uso do Valor de Mercado como base de valor para as avaliações do setor financeiro, aliás como aconteceu na maioria dos Países da UE.

O que importa referir é que, como consta das Normas Europeias de Avaliação (EVS1) o Valor de Mercado é um *spot value*, ou seja, um Valor atribuído a uma determinada data especifica, pelo que esse Valor de Mercado irá variar com as condições de mercado e do próprio imóvel ao longo do tempo, razão pela qual os peritos avaliadores não atribuem um prazo de validade nos seus relatórios de avaliação. A atribuição arbitrária de um prazo de validade de pelo menos 6 meses é contrária ao princípio da definição de Valor de Mercado e colide com a definição desta base de Valor em todas as normas internacionais utilizadas na Europa, com realce para as Normas Europeias de Avaliação (EVS).

Em conclusão, gostaríamos de alertar para o seguinte:

1. A inclusão do ponto 8 no Artigo 18 do Dec. Lei 74 A/2017 de 23 de Junho, que parece ser apenas uma pequena alteração à Lei, irá alterar consideravelmente o paradigma do processo de avaliação imobiliária para efeito de crédito hipotecário em Portugal, uma vez que permitirá que seja o mutuário a escolher o perito avaliador a realizar a avaliação, o que significa que essa escolha maioritariamente passará para o mediador imobiliário, comprometendo significativamente a independência do processo. Aliás, não existindo alterações à Lei que regula a atividade dos peritos avaliadores de imóveis que operam no setor financeiro, o mediador ou um seu funcionário, desde que inscrito na CMVM, poderá realizar o relatório de avaliação para a Instituição de Crédito.

2. A entrada em vigor desta alteração irá colidir com a Lei 153/2015 de 14 de Setembro, que regula a atividade dos peritos avaliadores de imóveis que operam para o sistema financeiro, uma vez que esta Lei obriga a que os peritos avaliadores tenham de ter uma relação contratual com a instituição financeira que irá utilizar o relatório de avaliação, colocando inclusive em causa a eficácia dos seguros de responsabilidade civil profissional que os peritos avaliadores têm de deter para poder exercer a atividade;

3. Ao colocar em concorrência direta os cerca de 1600 peritos individuais e coletivos, esta proposta de alteração ao Artigo 18 irá potenciar a quebra de honorários das avaliações imobiliárias, que já se encontram atualmente no limiar da sustentabilidade, o que só contribuirá para a redução do investimento em formação e qualificação dos peritos avaliadores, esforço que esta associação tem realizado nos últimos 6 anos e com resultados que nos parecem evidenciar uma forte melhoria da qualidade dos peritos avaliadores a operar no mercado. Numa primeira análise, poderá parecer que é atingido um dos objetivos do Projeto de Lei, que é reduzir custos para os consumidores, mas na realidade a Lei estará indiretamente a determinar um pior serviço, ao impedir que existam condições financeiras para a formação e acreditação profissional, o que não parece de todo o melhor para o consumidor, e a acrescer risco ao sector financeiro.

4. Sendo a Lei 153/2015 de 14 de Setembro omissa quanto à base de valor que os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar para o setor financeiro, a base de valor que é utilizada é o Valor de Mercado, que é um *spot value*, ou seja, uma avaliação realizada a uma determinada data. Colocar uma validade arbitrária de 6 meses nessa avaliação pode ter consequências ao nível da sua precisão e pode vir a colocar em causa a eficácia dos seguros de responsabilidade civil profissional que os peritos avaliadores têm de deter para poder exercer a atividade, uma vez que os mesmos se baseiam na Lei 153/2015 que não identifica um prazo de validade para os relatórios de avaliação, sendo inclusive muito discutível se poderá identificar, quando a base de valor é o Valor de Mercado;

Face ao exposto, estamos ao dispor de V. Exas para prestar os esclarecimentos adicionais que entendam necessários. No âmbito da sustentabilidade da atividade, há vários anos que defendemos que não é justo, nem para os peritos avaliadores, nem para os consumidores, pagarem à instituição de crédito uma comissão de avaliação duas a cinco vezes superior aos honorários que são pagos aos peritos avaliadores de imóveis e, portanto, não deixamos de estar solidários com medidas que reponham alguma justiça neste processo. No entanto, julgamos que as alterações à Lei têm de ter presentes todas as repercussões que poderão ter no mercado e, em especial, na atividade dos peritos avaliadores de imóveis e na qualidade do trabalho por estes desenvolvido.

Resta-nos agradecer a oportunidade que o Sr. Presidente da Comissão de Orçamento e Finanças nos concedeu para nos podermos pronunciar sobre este projeto de Lei e colocarmo-nos à inteira disposição da Comissão para o que entenda necessário.

Com os melhores cumprimentos,

A Direção da ASAVAL