



## Boletim APAE – Abril 2009

Direcção: Anibal de Freitas Lopes

[apae@mail.telepac.pt](mailto:apae@mail.telepac.pt)

[www.apae.pt](http://www.apae.pt)

Tlf 21 792 8620 Tfx 21 797 4115.

**Juntos temos  
mais força**

### Notícias e informação

#### **Contra as distorções e abusos nas Avaliações**

A lista eleita por unanimidade tomou posse em 31-03-09.

A estratégia aprovada para 2009-11 foi enviada recentemente aos Sócios.

Alguns dos principais problemas das avaliações e dos Avaliadores foram transmitidos às 16 Entidades na tomada de posição da APAE.

Leia a comunicação abaixo transcrita e dê-nos os seus comentários/críticas.

#### **Mudar é preciso. Mudanças não caem do céu.**

Os abusos, a concorrência desleal e baixas remunerações não podem continuar. As más avaliações estão a expulsar as boas.

A Direcção convidou muitas das instituições com interesse relevante nas avaliações, para lhes propor um pacote de mudanças urgentes, nas avaliações para fins fiscais, judiciais e financeiros.

Estiveram representadas 16 Entidades entre as quais: CMVM, Associação Sindical dos Juízes, Centro de Estudos Judiciários, DGCI, CNAPU, InCI, Bancos, Ordem dos Engenheiros, Agência para a Energia, Agência Portuguesa do Ambiente, Instituto de Seguros de Portugal, Estradas de Portugal, Associações da Construção e outros *stakeholders* importantes da actividade das avaliações.

No final da tomada de posição da APAE sobre “Valor e Valores, Avaliações e Avaliadores”, houve importante debate sobre os problemas das avaliações e a sua importância para a saída da crise.

Para reforçar a pressão de mudança, a Direcção da APAE enviou em 03-04.2009 uma carta ao Sr. Governador do Banco de Portugal.

Veja o nosso site [www.apae.pt](http://www.apae.pt), com regularidade.

### **Texto da Tomada de Posição da APAE (2009-03-31)**

#### **Vencer a Crise - Valor e Valores, Avaliação e Avaliadores**

##### **Síntese da Proposta da APAE às Entidades convidadas**

O sentimento de urgência de saída das crises torna mais fácil fazer mudanças úteis ao bem comum.

Esta reunião, sob o tema “**Vencer a Crise: Valor e Valores; Avaliação e Avaliadores**”, pretende acelerar essas acções de mudança, explorando as oportunidades criadas pelas crises e aprendendo com as suas lições.

A APAE – Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia declara-se disponível, para dar o seu contributo, em parceria com outros *stakeholders* do universo das avaliações.

Este convite para parcerias ou outras acções é a nossa proposta de hoje.

##### **Parcerias da APAE passadas, presentes e futuras**

A APAE tem um historial rico de parcerias, com ganhos para as partes envolvidas e para o bem comum.

Alguns exemplos:

1. O contributo para a reforma do regime dos Peritos Judiciais e para a sua formação profissional e deontológica.

Tal como os Senhores Juízes, nós, peritos, temos um estatuto assente no dever de ausência de conflito de interesses, na independência, na imparcialidade, na fundamentação e na competência profissional.

Honra-nos esse papel importante de apoio aos Senhores Juízes na busca da verdade e do valor justo.

2. Outro exemplo de parceria é o contributo da APAE para a Reforma Fiscal relativa aos imóveis e para a sua sequente afinação, bem como o contributo para a sua aplicação no seio da CNAPU. Estamos disponíveis para melhorar a qualidade das avaliações e para o estudo de adaptações decorrentes da evolução dos valores dos mercados imobiliários em diversos zonamentos, na sequência da crise.
3. Um terceiro exemplo foi a parceria com alguns dos principais Bancos, para a busca de consensos técnicos e de práticas para implementação de Basileia II e para aferição da qualidade das avaliações.  
Estamos prontos para prosseguirmos essa tarefa, certos de que a crise impõe esforço mais amplo e actualizado.
4. Salientamos ainda um outro conjunto de parcerias, entre as quais:
  - 1) parceria, actualmente em curso, com a Ordem dos Engenheiros, sobre a especialização em avaliações e certificação de engenheiros avaliadores.
  - 2) parceria com o InCI e outras instituições para o Centro de Arbitragens;
  - 3) parceria com o LNEC e outras instituições, sobre o NRAU;
  - 4) parcerias com universidades e a Ordem dos Arquitectos;
  - 5) a realização do último Congresso da APAE e a do congresso que este ano vamos fazer sobre avaliações na época da crise e na era pós-Quito.

#### **Desenvolvimento Sustentável e valor dos imóveis**

A APAE crê que o Desenvolvimento Sustentável é a estratégia certa, para melhor qualidade de vida das gerações actuais e vindouras.

Estamos a aprofundar o estudo da influência dos impactos ambientais, no valor de mercado dos imóveis e no seu valor justo.

#### **Ética e deontologia nas avaliações e peritagens**

O mecanismo de criação de preços pelo mercado imobiliário, bem como o acto técnico-científico da avaliação, para a determinação do “valor de mercado” ou do “valor justo”, têm de obedecer a normas éticas e deontológicas que caracterizam os comportamentos humanos responsáveis.

E têm de ser eliminadas as intoxicações causadas por abuso e fraude, decorrentes de perversão abusiva das técnicas estatísticas.

#### **Globalização e avaliações**

A globalização também se reflecte nas avaliações e peritagens imobiliárias.

A APAE é membro da EuroExpert – Organização das Associações Europeias de Peritos. O actual presidente é o nosso Sócio António Louro.

Estamos a criar condições para voltar a integrar a TEGOVA

Temos em curso a integração no Conselho Internacional de Normas de Avaliação, o IVSC.

Estamos a estudar a viabilidade do Código Ibérico de Conduta para Peritos Judiciais.

Cresce o número de sócios da APAE que fazem parte de mais dos 120 000 membros do RICS espalhados pelo Mundo.

Cresce o número de estrangeiros que consultam avaliadores portugueses e aumenta o número de avaliadores e empresas e avaliação nacionais que operam também no estrangeiro.

#### **As más avaliações estão a expulsar as boas avaliações**

Na actividade das avaliações, a crise facilita as reformas justas e eficazes, bem como a eliminação de más práticas e abusos.

A APAE propõe acções rápidas, centradas no princípio da justiça e do bem comum. Com a ambição de alcançar rapidamente melhorias significativas.

O objectivo desta nossa iniciativa é acelerar a reforma do sistema português de avaliações, tendo em conta as especificidades portuguesas, no campo do valor e dos valores. É a nossa forma de contribuir

para a estabilização e solidez do sistema financeiro e segurador e assim garantir às famílias e demais agentes económicos mais certezas e menos riscos.

Este objectivo impõe a travagem de distorções oportunistas no mercado imobiliário.

E impõe travar o processo em curso de as más avaliações expulsarem as boas avaliações.

### **Propomos cinco medidas**

A APAE propõe, às Entidades com interesse na actividade de Avaliação, a adopção de 5 medidas:

1. aumentar a transparência, a responsabilidade e a competência;
2. estabelecer e garantir uma regulação mais sólida, cumprível e generalizadamente cumprida, sem atropelos ao princípio da sã concorrência;
3. acelerar a estabilização do mercado imobiliário e da vastíssima fileira de indústrias, serviços, bem como das **receitas fiscais**, a montante e a jusante;
4. reforçar a cooperação internacional na adopção de boas práticas e eliminação de más práticas;
5. reformar a acção de “market makers”, de forma a prevenir *booms* e *crashes* demolidores.

### **Novo Código de Conduta americano: proteger os avaliadores contra abusos**

Podem aceder a um Código de Conduta, algo incomum (solicitar cópia por mail a [apae@mail.telepac.pt](mailto:apae@mail.telepac.pt)). Resultou do estudo das causas desta crise, nos EUA, feito pelas autoridades americanas, e foi aprovado após consulta pública. Entra em vigor em Maio deste ano de 2009.

Este código visa assegurar a independência real dos avaliadores, em relação aos financiadores, para poderem produzir avaliações com elevada qualidade. Tem o título “**Home Valuation Code of Conduct Enhancing the Independence of Appraisers**”.

Pelo princípio da prevenção, a APAE recomenda medida análoga, adaptada a Portugal.

### **Manipulação do mercado imobiliário americano**

Sem a manipulação do valor da habitação, levada a cabo por “market makers” (directos e indirectos), e sem a ofensa das regras de prudência financeira - como aconteceu nos EUA - não tinha sido possível manter a subida permanente dos preços da habitação, durante 20 anos, até à explosão da bomba atómica financeira.

Nem tinha sido possível financiar 100% ou mais da soma do valor da casa com o do carro, da mobília ou electrodomésticos.

Tudo isto exigia que o preço da habitação fosse sempre crescente.

Note-se que a crise da economia provocada pelo ataque ao Pentágono em 2001, provocou quebra do emprego e do PIB, mas não interrompeu o crescimento do preço da habitação, nos EUA.

O crescimento contínuo do valor das casas permitia financiar **mais** do que o seu valor real. Dentro de um ou 2 anos já o valor da garantia seria superior ao do financiamento.

Mas acabou por não ser. O tsunami da crise logo varreu os EUA e o mundo.

### **Grandes diferenças entre países da UE**

Algumas práticas europeias foram mais comedidas.

No período de 2000-2007, o preço nominal das habitações aumentou cerca de 130% em Espanha e no RU, cerca de 18% em Portugal e 3% na Alemanha.

### **Fraudes hipotecárias**

Uma grande variedade de fraudes vicejou, nos EUA. Algumas das fraudes implicaram atitudes dos avaliadores.

Há, porém, clara evidência nos EUA de que muitas fraudes tiveram quase sempre origem na parte que recebe comissão ou lucro pela venda ou hipoteca.

Bancos houve que pagaram comissões a mediadores imobiliários que angariassem clientes de hipotecas.

### **Segurança contra fraudes hipotecárias**

Como se sabe, a remuneração dos avaliadores não depende de a transacção vir a concretizar-se ou não. Os honorários dos avaliadores não dependem do montante da avaliação. Ao contrário do que acontece com outros agentes.

Avaliadores tecnicamente competentes, eticamente sólidos, independentes e imparciais são reconhecidos - em todo o mundo - como a mais eficaz protecção da economia, contra fraudes hipotecárias.

### **Reguladores vão aumentar a regulação, após a cimeira do G20**

Os reguladores do mercado financeiro e segurador, bem como os investidores e reguladores dos mercados secundário e terciário procuram criar condições para que a avaliação e a reavaliação sejam intrinsecamente fiáveis.

Também aqui a APAE está disponível, para contribuir para a actualização do regime regulador.

O falhanço catastrófico, mas não imprevisível, das agências de rating mostrou que é indispensável assegurar condições para que as avaliações no mercado primário sejam reforçadamente fiáveis.

### **Código de Deontologia da APAE e das Ordens Profissionais**

Claro que, como em qualquer profissão, pode haver avaliadores desonestos. A APAE tem o seu Código de Deontologia, com sanções para os infractores, baseado nas boas práticas internacionais de regulação da actividade de Avaliação, Peritagem e Resolução Alternativa de Litígios.

Note-se que os Códigos de Ética das Ordens Profissionais tendem a acentuar mais as obrigações profissionais comuns às várias especialidades que elas englobam, não cobrindo completamente a actividade de Avaliação, caracterizada por ser actividade transversal a vários tipos de especialização profissional (engenharia, economia, finanças, estatística, direito, sociologia, geologia, hidrografia, ambiente, marketing, etc.).

### **Avaliadores e “opiniadores”**

O avaliador profissional não trabalha para nenhuma das partes envolvidas na transacção: nem para o comprador, nem para o vendedor ou o intermediário. E a sua remuneração não depende do montante do resultado da avaliação.

O avaliador está, portanto, em boas condições, para ser independente, imparcial, neutro e íntegro. Como lhe compete e lhe é exigido.

Compradores, vendedores, mediadores e outros *market makers* todos têm opiniões (subjectivas) sobre o valor do imóvel. Mas essas opiniões não têm o rigor técnico-científico, a objectividade, a imparcialidade que caracterizam a definição do “valor de mercado” ou do “valor justo” que ao avaliador incumbe determinar, segundo as normas legais e as boas práticas da avaliação.

### **As 4 fases da avaliação e as normas do Banco de Portugal**

A questão da competência técnico-profissional do avaliador é fulcral para a segurança das operações imobiliárias.

Uma avaliação profissional, nos casos correntes de imóveis típicos, para efeitos de segurança creditícia ou decisões judiciais implica quatro operações, como todos sabemos:

1. A operação básica é a vistoria ao imóvel.
2. A pesquisa do mercado tem de ser realizada segundo as boas técnicas e normas sólidas.
3. Segue-se o tratamento técnico-científico, para inferência do valor de mercado do imóvel, definido na lei ou em normas.

Relembramos aqui a definição de **valor de mercado**, feita pelo Banco de Portugal no nº 2º do Aviso 5/2006.

Em particular, salientamos nesse Aviso do Banco de Portugal, outros critérios de prudência e a consideração dos aspectos **sustentáveis de longo prazo** do imóvel, a utilização corrente e as utilizações alternativas.

4. Finalmente, a emissão do relatório ,segundo padrões previstos em normas legais ou consensualmente consideradas boas práticas. Só assim o relatório pode ser auditado ou confirmado, em outras instâncias.

#### **A fase inicial da avaliação: base da qualidade da avaliação**

Analisemos mais em pormenor a 1ª fase da avaliação: a vistoria inicial. Ela é o pilar do rigor do processo da avaliação.

A vistoria visa, identificar questões ou indícios e indicadores importantes para o valor do imóvel, agora e no futuro, entre as quais podem estar:

- 1) a identificação de aspectos sustentáveis de longo prazo do imóvel (Aviso 5/2006 do BP);
- 2) a identificação de patologias ou vícios construtivos, a verificação de riscos de estabilidade e solidez da estrutura, o risco de deslizamentos de terras vizinhas ou das fundações, a detecção de indicadores de deficiências graves nos projectos fundamentais;
- 3) eventuais servidões, risco de inundações, adequação ao risco sísmico, risco de incêndio, risco de explosão;
- 4) a classificação energética e outras características ambientais tais como: poluições, ruído, impacto ambiental durante o ciclo de vida do edifício, desde o projecto à demolição e reciclagem;
- 5) a existência de indícios ou provas de problemas importantes no decurso da construção, a verificação do respeito pelas normas da **sustentabilidade** dos trabalhos de construção civil. A APAE está a intervir na definição dessas normas.
- 6) o risco de insegurança jurídica das licenças (lembro que Portugal é o país da UE com maior insegurança jurídica das licenças), o risco de desrespeito de normas técnicas ou regulamentares que impeçam ou tornem **nula** (com todo o cortejo de consequências) a licença de utilização ou mesmo a licença da construção, etc.

#### **Como é possível?**

Posto isto, **pergunta**: como pode alguém ser profissionalmente competente para realizar a vistoria ao imóvel, sem ter formação académica e profissional de natureza e qualidade adequadas?

Os Sócios da APAE têm obrigatoriamente de ter curso académico reconhecido pelas Ordens Profissionais competentes, terem *curricula* adequados e experiência nos campos da avaliação em que são especialistas. A APAE está a acelerar o ritmo de formação e debates, para a actualização de conhecimentos e de métodos de lidar com as inovações construtivas e as inovações técnico-científicas da avaliação. Interveio recentemente na formação de Peritos Judiciais e está a preparar mais acções de formação e debate.

Mas ser engenheiro civil, engenheiro agrónomo ou arquitecto não basta para ser avaliador profissional de imóveis.

Tem de ter a experiência e o saber necessários para ser avaliador profissional. Que, após o conhecimento académico, só se obtêm pela prática, a investigação, o estudo e o aprendizado. Tudo isto implica contínuo dispêndio de tempo e de dinheiro. O saber não é grátis e tende a depreciar-se aceleradamente, exigindo actualização e inovação.

Tudo isso é facilitado pelos colegas mais experientes e pelo saber colectivo dos avaliadores, acumulado e transmitido por organismos associativos como a APAE, em acções de formação, investigação e debate, ocasionais ou periódicas.

#### **Inaceitável: “avaliadores” sem requisito académico básico**

Não obstante o que acima se refere, em Portugal estão oficialmente credenciados muitos “avaliadores” sem o requisito académico básico, para satisfazer à operação inicial da avaliação, ou seja a vistoria.

A origem da crise financeira actual prova que esta prática é absolutamente **inaceitável**. Socialmente é um forte indutor da prática de **dumping**. Há que lhe **pôr fim**. Seja nas avaliações hipotecárias, nas avaliações para seguros, para balanços patrimoniais ou outros fins.

### **Com má remuneração, incentiva-se má qualidade**

É eticamente e socialmente inaceitável que as remunerações de avaliadores - que satisfazem os requisitos de competência e permanente actualização profissional e estudo, para assim darem credibilidade e segurança a negócios de milhões - sejam feitas a nível de tostões que por vezes nem pagam o custo das deslocações.

Tal prática inaceitável ofende o princípio da justiça e da equidade. Com a agravante de ser objectivamente um incentivo à má qualidade das avaliações e um perigoso nivelamento por baixo.

Remunerações insuficientes e desajustadas à importância económica e social de actos essenciais para a segurança colectiva das sociedades actuais é má prática, de consequências graves.

O princípio da prevenção e da justiça impõem que se lhes ponha fim imediato.

### **Atrasos e “expropriação” das remunerações (peritagens judiciais)**

Também é **inaceitável** que, as remunerações sejam pagas por vezes com grandes atrasos pelo próprio Estado, que é tão lesto a declarar a perda do direito à remuneração do avaliador, assim “expropriando” o avaliador, da remuneração pelo serviço que prestou e a que tem naturalmente direito.

Por vezes, mesmo sem prova de que a comunicação da disponibilização do pagamento tenha chegado de facto ao avaliador.

### **Para funções análogas, estatutos sociais análogos**

Os peritos judiciais, pela sua independência, imparcialidade, isenção, estudo e competência técnico-científica são auxiliares importantes dos Tribunais, no apuramento da verdade ou na determinação do valor de mercado ou do valor justo de indemnizações.

Têm de ter direito a estatuto social equivalente à de outros intervenientes importantes no processo judicial, como os advogados, quanto a prioridade de atendimento em certas repartições públicas e outras facilidades.

### **Conflitos de interesses, questão essencial**

A questão do conflito de interesses é outra questão fulcral para a segurança colectiva ligada à habitação e ao património de milhões de famílias, bem como ao respeito de normas de deontologia e de normas que o Banco de Portugal criou, em 2006, antes da actual crise.

A APAE considera **perigosas e inaceitáveis** – seja para a indispensável imparcialidade e neutralidade da avaliação, seja para o princípio da sã concorrência, ou para o cumprimento dos princípios de prudência que enquadram o nº 4º do Aviso 5/2006 do Banco de Portugal – entre outras, as seguintes práticas:

1. que empresas de mediação imobiliária desempenhem, de forma directa ou indirecta, para fundos de investimento ou outros organismos importantes, a função simultânea de avaliação imobiliária e de mediação imobiliária. Ou que mediadores, remunerados com comissão sobre o valor, exerçam actividade de avaliação, com claro conflito de interesses.
2. que empresas de avaliação - que procederam anteriormente à avaliação de imóveis - sejam elas novamente (de forma directa ou indirecta), a proceder aos próprios leilões para venda desses mesmos imóveis – em acumulação ou não com a função de mediação imobiliária das vendas;

Renovamos aos nossos Convidados a nossa proposta de mudanças urgentes e estamos disponíveis para nelas colaborarmos. ■

**A APAE é dos seus Sócios.**

**Transmita-nos as suas críticas, informações, sugestões, reclamações.**

Use o mail ***apae@mail.telepac.pt***, o telefone **21 792 8620** ou o fax **21 797 4115**.

Criámos um Grupo de Missão para manter actualizado o site. Está a preparar-se a mudança.