

Abertura	<p>Senhoras e Senhores Convidados, Caros Colegas.</p> <p>Sabem quantas vezes a UE, BCE e FMI falam de imóveis no Memorando de Entendimento? – Dezassete vezes.</p> <p>Nós, APAE – Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia, felicitamos a Construção/Promoção e os seus Fornecedores, por serem capazes de produzir Produtos que são tão apreciados por credores das dívidas.</p>
Sector	<p>A capacidade de inovação do Sector é enorme, na concepção, no projecto, na tecnologia, na qualidade e conforto, na sustentabilidade.</p> <p>A APAE felicita-os, pela capacidade de produzirem esses edifícios a preço - por tonelada - ao nível do preço da água em muitos locais de venda.</p> <p>Felicitam-os também, por saberem criar e conservar edifícios, com ciclos de vida que se estendem por três ou quatro gerações humanas.</p> <p>No fim da vida útil, resta o lote de terreno que acumula mais-valias relevantes.</p>
Longo ciclo Destruição de valor Proposta	<p>Perante tão longo ciclo de vida, mesmo as crises longas são episódios de curta duração.</p> <p>A venda forçada, a “preços de saldo”, em período de crise e de apagão de crédito, causa efeito de ricochete sobre todo o parque imobiliário – incluindo os imóveis com função de colaterais de financiamentos.</p> <p>É uma pesada destruição geral de valor. Tem um efeito social devastador. E transfere lucros para poucos. Propomos alteração radical dessa política.</p>
Peritos e deontologia Inovação	<p>Nós, os Peritos Avaliadores, temos o dever de imparcialidade entre interesses geralmente opostos: comprador e vendedor; financiador e mutuário; estado e contribuinte. E temos o dever de independência.</p> <p>Como peritos, conhecemos os fundamentais do valor dos edifícios e dos terrenos. em qualquer momento do ciclo de vida e em cada situação do mercado.</p> <p>Inovamos os métodos de avaliação, para os adaptarmos às inovações dos edifícios, às características de sustentabilidade e alterações dos mercados.</p>
Manipulação	<p>No epicentro da catástrofe que partiu de Wall Street e ainda hoje varre o Mundo, esteve a manipulação de mercados imobiliários, na mega-batota de economias de casino.</p>
Prevenção de crises. Proposta	<p>Depois desse desastre, foi criado, já em 2010, nos Estados Unidos, um Código de Conduta, visando assegurar a independência real dos Peritos Avaliadores.</p> <p>A APAE propõe prática análoga, em Portugal. Mas menos marcada pela cultura anglo-saxónica.</p>
Confiança Proposta	<p>Em Portugal, urge impedir práticas que já se mostraram desastrosas. A APAE já o manifestou, na discussão pública da regulamentação de actividades de avaliação apresentada pela CMVM.</p> <p>A confiança pública nos sistemas de avaliação imobiliária é um bem comum que não pode correr riscos.</p>

<p>Avaliação Geral do Património Urbano</p> <p>Propostas</p>	<p>A APAE considera que a Avaliação Geral do Património Urbano estabelece mais equidade fiscal e justiça relativa, entre os contribuintes. Mas a justiça nunca pode assentar na injustiça nem na ilegalidade. Pode ser feita à custa do lombo e da pele de todos, como disse Passos Coelho nesta mesma Sala, em Março passado.</p> <p>Mas não pode arrancar também os ossos aos Peritos Locais da Avaliação Geral, com remunerações ao preço de uma <i>sandwich</i>.</p> <p>As previsões em que o Governo assentou o seu cálculo, mostraram-se desajustadas da realidade. A APAE propõe que o ajuste seja feito muito em breve, dada a urgência.</p> <p>Com a versão actual, o Estado força os Peritos Locais da Avaliação Geral a fazer <i>dumping</i>: vendem ao Estado o serviço, por preço inferior ao custo de produção.</p> <p>O Estado discrimina negativamente os Peritos Locais de Avaliação Geral, pagando-lhes um décimo do que ele próprio paga, por igual função, aos Peritos Locais da Avaliação Ordinária. Com a agravante de não lhes reembolsar transportes e outros custos.</p> <p>Esta discriminação ofende a lei. A APAE requereu há três meses, ao Primeiro Ministro, a sua eliminação.</p>
<p>Cadastro urbano.</p> <p>Proposta.</p>	<p>A Avaliação Geral tem também o potencial de conhecer, com rigor técnico, o estado real de conservação de edifícios e seus equipamentos, a idade, as características de qualidade e conforto, de melhorias de eficiência energética e outros aspectos da sustentabilidade do edificado.</p> <p>Esses dados são essenciais ao cadastro da propriedade urbana, ao funcionamento racional dos mercados, à avaliação imobiliária e à estruturação das políticas de desenvolvimento, a nível central e municipal.</p>
<p>Estratégia</p> <p>Proposta</p>	<p>A APAE propõe uma estratégia política que explore as potencialidades da Avaliação Geral, para lá da óptica fiscal, numa visão integrada de desenvolvimento sustentável no território e na economia nacionais.</p> <p>Propomos também a integração das várias bases de dados dos diferentes Serviços, numa única base de dados coerentes, com acesso público.</p>
<p>IMI</p>	<p>Pelo princípio da imparcialidade, a APAE não se pronuncia sobre o nível do valor absoluto do IMI.</p> <p>Estima, contudo, que o acréscimo de IMI, em relação aos cerca de 1,1 mil milhões de euros actuais, será da ordem de 1,3 mil milhões de Euros em 2015 e nos anos seguintes. Será de 670 milhões de euros em 2014 e de 340 milhões em 2013.</p>
<p>Municípios</p> <p>Proposta</p>	<p>E propõe que metade do acréscimo das receitas fiscais decorrentes da Avaliação Geral – que excede o mínimo desse acréscimo previsto no Memorando de Entendimento – seja usado pelos Municípios, no apoio às famílias vítimas da perda das suas habitações e de efectivação de políticas de reabilitação de imóveis e de infra-estruturas.</p> <p>A APAE saúda o acordo recente entre a ANMP e o Governo.</p>
<p>Alternativas</p> <p>Proposta</p>	<p>A APAE está disponível e propõe a adopção em Portugal de práticas como o Grupo de Investigação sobre o Acesso à Habitação, para busca de alternativas, mais adequadas à mobilidade e ao não endividamento das famílias.</p>