

RESPONSABILIDADE, PRECISA-SE! WANTED: RESPONSIBILITY!

por by: **Pedro Sáragga Leal** | ADVOGADO E SÓCIO LAWYER AND PARTNER

É costume, nestes artigos, partilhar-se pontos de vista relativamente a temas da atualidade jurídica, com maior ou menor relevo para este ou aquele aspecto da atividade imobiliária.

Desta vez, gostaria, no entanto, de fugir a esse enfoque e colocar a tónica num aspeto que, entre outros, me parece basilar para que a atividade económica se possa desenvolver, sem a asfixia de um poder público que se deslumbra com a imposição de regras e mais regras, mas que, na hora de pedir responsabilidades, sacode as suas e empurra-as para quem as não tem.

Vem isto a propósito da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro, que regula o acesso e o exercício dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços a entidades do sistema financeiro nacional (Bancos, Seguradoras, Gestoras de Fundos de Investimento, etc.).

A referida lei, a propósito da responsabilidade pelos danos causados a terceiros (designadamente, clientes dos Bancos, beneficiários de Fundos de Pensões, investidores em Fundos de Investimentos, etc.) decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação dos imóveis, imputáveis aos respetivos peritos avaliadores, determina que essa mesma responsabilidade cabe aos peritos avaliadores (como é natural) mas também, - e aqui está a "novidade"! à entidade que contratou esses mesmos peritos avaliadores, *"solidariamente e independentemente de culpa"*.

Ou seja, os peritos avaliadores cometem um erro e o responsável é a entidade que o contratou, mesmo que não tenha tido qualquer culpa, nem na contratação (já lá vamos nem no erro, propriamente dito, do perito avaliador).

It is customary, in these articles, to share points of view regarding current events in the legal panorama, with more or less emphasis on this or that aspect of the real estate sector.

However, this time, I would like to avoid that focus and stress an aspect that, among others, I consider fundamental for the economic activity to be able to develop, without being asphyxiated by a public authority that is dazzled by the imposition of more and more rules, but that, when the time comes to demand responsibility, shirks its own to those who have none.

A good case in point is the Law number 153/2015, of 14 September, which regulates the access and performance of real estate appraisers who provide services to entities in the national financial system (Banks, Insurance Companies, Investment Fund Management Companies, etc.).

This law, regarding liability for damages caused to third parties (namely Bank clients, Pension Fund beneficiaries, investors in Investment Funds, etc.) arising from errors or omissions, included in the real estate valuation reports, attributable to the respective appraisers, determines that the referred liability belongs to the real estate appraisers (naturally) but also, - and this is the "novelty"! to the entity that hired those appraisers, *"severally and regardless of fault"*.

In other words, the appraisers make a mistake and the entity that hired them is responsible, even if it is not in any way at fault, neither in the hiring (we'll get to that) nor in the error itself, made by the appraiser.

Perguntar-me-ão: Onde está a irresponsabilidade dos poderes públicos? É simples. É a própria lei (ou seja, o poder público) que impõe aos Bancos, Seguradoras, Gestoras de Fundos de Investimento, etc., a obrigação de contratar peritos avaliadores. É ainda a lei que impõe que esses peritos avaliadores estejam habilitados para o efeito através de registo na CMVM e que define os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissional necessários para o exercício daquela atividade.

É ainda a lei que determina que à CMVM cabe apreciar essa idoneidade, qualificação e experiência profissional, depois de obter parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões e, uma vez reconhecidas essas qualidades e aptidões, aceitar o registo desses peritos avaliadores na CMVM

Só que, depois, quando o perito avaliador erra, é a entidade que o contratou que é responsável!

Ou seja, os poderes públicos impõem a contratação do perito avaliador, a CMVM, o Banco de Portugal, a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões garantem e certificam que aquele perito avaliador é idóneo, capaz, experiente, etc. e, quando o perito avaliador erra, essas mesmas entidades “*sacodem a água do capote*”, não têm nada a ver com isso. A culpa, essa, passa para a entidade que foi obrigada a contratar aquele(s) perito(s) avaliador(es).

Não desconheço, claro está, o conceito de responsabilidade objetiva. A questão é: porquê objetivá-la na pessoa de quem seguramente não contribuiu para a situação?

Responsabilidade, precisa-se! Sim, mas do poder público!

You ask me: Where is the irresponsibility of the public authorities? Simple. The law itself (i.e. the public authority) demands that Banks, Insurance Companies, Investment Fund Management Companies, hire real estate appraisers. And it is also the law that demands that those appraisers be qualified by registering in the Portuguese Securities Market Commission (CMVM), and defines the requirements for the good repute, qualification and professional experience needed to perform that activity.

It is also the law that determines that the CMVM must assess that good repute, qualification and professional experience, after obtaining a binding decision from the Bank of Portugal and Supervisory Authority for Insurance & Pension Funds and, once those qualities and skills are recognised, accept the registration of those appraisers at the CMVM .

Except, afterwards, when the appraiser errs, it is the hiring entity who is responsible!

In other words, the public authorities impose the hiring of the appraiser, the CMVM, Bank of Portugal and Supervisory Authority for Insurance & Pension Funds guarantee and certify that the appraiser is of good repute, capable, experienced, etc. and, when the appraiser errs, those same entities “*pass the buck*”, have nothing to do with it. The fault goes to the entity that was obliged to hire those appraisers.

I am, of course, not familiar with the concept of objective liability. The question is: why assign responsibility to the person who assuredly did not contribute to the situation?

Wanted: Responsibility! Yes, but from the public authorities!