

Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Municipal de Pombal
C/C Sr. Presidente da Câmara Municipal e Pombal

Proposta nº: 1/GM-PS/2021

Assunto: Constituição de Norma para imposição de levantamento topográfico ou perimetral e respetiva avaliação imobiliária em transações de património predial nos quais intervenha o município.

Relator: Leandro Siopa

Considerando que o Regimento da Assembleia Municipal de Pombal prevê, no seu artigo 28º, nº 2, alínea b), que é direito dos seus membros “apresentar por escrito moções, pareceres, requerimentos, propostas e recomendações” vem o Grupo Municipal do Partido Socialista expor o seguinte:

Sabendo que são atribuições do município a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, a prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos seus cidadãos.

Considerando que o Município de Pombal procede com frequência, com esses cidadãos, à transação de prédios rústicos e urbanos com o propósito de prosseguir as suas políticas de ordenamento do território e de estratégia de desenvolvimento económico, cultural e ambiental.

Reconhecendo a importância de tais transações, e que as mesmas devem ser realizadas com total transparência e segurança para todas as partes envolvidas, nomeadamente quanto ao real valor de mercado dos imóveis e quanto à área real e efetiva dos imóveis,

especialmente dos prédios rústicos, habitualmente divergente daquela constante na caderneta e registo predial.

Considerando que esses imóveis integram ou vão a integrar o domínio público e por isso foram ou são adquiridos com recursos públicos, resultantes do esforço e contribuição dos munícipes.

Considerando que essas transações não são, por regra, acompanhadas pelo respetivo relatório de avaliação imobiliária e raras vezes acompanhadas por relatório pericial colegial de três peritos independentes que garantam uma análise, apreciação e estudo comparativo de mercado, realizados por técnicos com experiência, competências e sensibilidades diferentes.

Considerando que algumas dessas avaliações imobiliárias, requeridas num passado recente por este município, não respeitam qualquer medida, norma ou regulamento interno, sendo fruto do livre arbítrio e discricionariedade dos decisores.

Considerando que a escolha desses peritos pode não ser acompanhada pela adequada competência, conhecimento técnico comprovado e inclusão em listas oficiais, mormente nos termos da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e que regula o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços a entidades do sistema financeiro nacional; da Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro que paralelamente cria a lista de avaliadores para a Autoridade Tributária e a ainda do Decreto-Lei, n.º 125/2002, de 10 de maio, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de janeiro, que regula a inscrição na Lista Oficial dos Peritos Avaliadores Judiciais

Considerando que essas transações são também raras vezes acompanhadas por um levantamento topográfico ou perimetral, com a clara e inequívoca identificação de extremas, marcos e área real acompanhada pelo proprietário ou seu representante legal, nem tampouco analisada a eventualidade de existência de ónus, encargos ou limitações ao uso dos prédios.

Considerando que sobre a escolha dos técnicos habilitados e com formação em Engenharia Civil, Engenharia Topográfica, Topografia ou Cadastro Predial, ou outra que se prove adequada- legitimados a proceder à realização de levantamentos topográficos e perimetrais- não existe também qualquer norma ou regulamento que respeite a reconhecida competência técnica dos mesmos e da sua inscrição na Associação Nacional de Topógrafos, Direção Geral do Território e nas respetivas especialidades na Ordem dos Engenheiros e da Ordem dos Engenheiros Técnicos ou outra entidade ou associação pública profissional que se venha a demonstrar comprovada.

Vem, o Grupo Municipal do Partido Socialista, propor a esta Assembleia que aprove a constituição de norma que determine que a compra, venda, permuta ou alienação ou oneração por outro qualquer meio juridicamente legítimo a fazer por este município, seja precedida de levantamento topográfico ou perimetral que assegure a área real e efetiva do prédio objeto de transação e de uma avaliação imobiliária que determine o valor real de mercado ou justo valor dos referidos imóveis e assim se garanta a defesa dos interesses do município e daqueles que com ele se relacionam em transações imobiliárias, no cumprimento do princípio do direito à propriedade privada e procurando pôr fim à discricionariedade na escolha de técnicos.

Propõe-se, por isso, a constituição de norma que determine o seguinte:

- a) Que toda e qualquer transação, deste Município, de prédios rústicos ou urbanos, seja precedida de levantamento topográfico ou perimetral efetuado por técnico habilitado

dos quadros do Município, ou recorrendo a entidade externa, de outro com reconhecida competência técnica que deve apresentar Termo de Responsabilidade e Declaração ou cartão de inscrição em associações públicas profissionais oficialmente reconhecidas, tais como a Associação Nacional de Topógrafos, Direção Geral do Território e nas respetivas especialidades na Ordem dos Engenheiros e da Ordem dos Engenheiros Técnicos ou outra entidade ou associação pública profissional que se venha a demonstrar comprovada, excluindo-se a inscrição na Ordem dos Arquitetos, exceto se for comprovada a experiência profissional na área de Topografia ou de Sistemas de Informação Geográfica.

- b) Que o levantamento topográfico ou perimetral a realizar para aquisição de imóveis seja realizado, sob sua responsabilidade, na presença do proprietário ou seu representante legal e no caso de alienação ou oneração pelo município seja acompanhado por Técnico deste município a definir pelo Sr. (a) Presidente ou Sr. (a) Vereador (a) com o respetivo pelouro.
- c) Que o levantamento topográfico ou perimetral deve ser apresentado em formato papel a fornecer ao Perito Avaliador de Imóveis, bem como o respetivo formato digital editável nos formatos “dwg” ou “dxf”, georreferenciado no sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS 89.
- d) Que proceda, posteriormente ao levantamento e previamente à transação, há avaliação imobiliária, a efetuar por Peritos Avaliadores de Imóveis externos e inscritos na Lista de Peritos Avaliadores de Imóveis reconhecidas para o efeito, mais concretamente:
 - i. Na lista da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários nos termos do disposto no artigo 2º, n.º 1, alínea a) da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e que regula o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis;
 - ii. Na lista de Peritos Avaliadores para a Autoridade Tributária, nas respetivas especialidades de prédios rústicos e urbanos e conforme a natureza do imóvel em transação, nos termos dos artigos, respetivamente 56º, n.º 3 e 63º, n.º 3 da Lei

- n.º 287/2003, de 12 de novembro, que regula o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- iii. Na lista de Peritos Avaliadores qualificados nos termos do disposto no artigo 1º do Decreto-Lei, n.º 125/2002, de 10 de maio, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de janeiro, que regula a inscrição na Lista Oficial dos Peritos Avaliadores Judiciais;
- iv. Na lista de avaliadores qualificados inscritos na bolsa de peritos avaliadores nos termos do disposto no artigo 109º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto;
- e) Que a referida avaliação possa ser feita por apenas um perito qualificado quando em causa esteja a alienação, oneração ou aquisição de bens imóveis de valor inferior a 1000 vezes a RMMG.
- f) Que a referida avaliação seja efetuada por perícia colegial de três peritos qualificados quando em causa esteja a alienação, oneração ou aquisição de bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG.
- g) Que as respetivas avaliações sejam acompanhadas por relatório de avaliação devidamente identificado e fundamentado, nomeadamente quanto ao método de avaliação escolhido para determinação de valor real de mercado, ou justo valor, respeitando critérios e regras previstas nas normas jurídicas suprarreferidas, bem como quanto ao claro e inequívoco enquadramento do prédio face ao Plano Municipal de Ordenamento do Território, Condicionantes e outras cartas ou planos cuja consulta se que verifique necessária.

Subscritor:

O Líder do Grupo Municipal do Partido Socialista
João Coelho