

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários



ANAI



ACESSO E EXERCÍCIO DA PROFISSÃO DE AVALIADOR

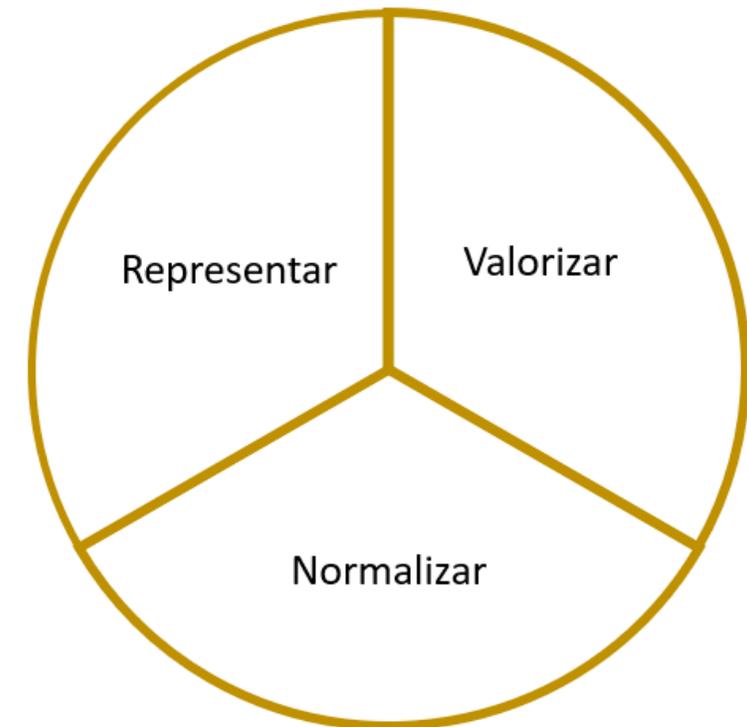
Assembleia da República, 15 de Abril de 2021

Site: <https://anavaliadores.pt/>

Email: dir@anavaliadores.pt

Missão

- A ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários tem como missão apoiar e promover a atividade de **Avaliador** contribuindo para o seu reconhecimento na sociedade civil e para o desenvolvimento e credibilização da sua atividade.
- A sua ação visa estabelecer relações sólidas e de confiança com os Associados e com a comunidade.
- **REQUISITOS MINIMOS OBRIGATÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO:**
 - • Estão inscritos na ANAI Avaliadores com habilitações académicas identificadas na [Portaria 788/2004, de 09 de julho](#) – critérios de qualificação mínima obrigatória para inscrição na ANAI.



Atividade da ANAI

◦ ANAI EM NÚMEROS

- **1.138** Membros Associados Inscritos (dos quais 72 são empresas)
- **60 % do universo total de Avaliadores** (não existem registos oficiais do nº total de Avaliadores)

◦ SUMÁRIO DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA

- **Relocalização** - mudança da sede para a estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI [ambiente propício para o seu crescimento e afirmação sobretudo no campo formativo dos peritos avaliadores de imóveis]
- **Expansão Territorial** – criação da Delegação Regional do Centro – Leiria
- **Internacionalização** – Membro Efetivo do TEGOVA [adoção das normas europeias de avaliação - EVS 2020]
- **Certificação Internacional** de Associados – candidatura awarding member association tegova – REV E TRV
- Integra o **3.º Pilar do Conselho das Normas Europeias de Instalações, Máquinas e Equipamentos do TEGoVA**
- **Revisão dos estatutos** <https://anavaliadores.pt/wp-content/uploads/2020/01/estatutos-anai.pdf>
- Prestação de apoio contínuo aos associados
- Inquéritos de acompanhamento à atividade
- Formação contínua
- **Consolidar a avaliação e controlo de qualidade** permanente dos associados, por via de auditorias internas que contribuam para aumentar os níveis de competências dos profissionais (singulares e empresas)
- **Projeto HIGH VALUE** – inovação e sustentabilidade na avaliação do património (visa o incremento de competências profissionais e empresarias no setor da avaliação de património).
- Continuar a **promover a regulamentação do acesso e do exercício** da atividade de peritos avaliadores de imóveis



Projeto Cofinanciado:



<https://high-value.pt/>

I. Portabilidade dos Relatórios de Avaliação

- Findar com a necessidade do consumidor ter que pagar várias avaliações ao mesmo imóvel se o mesmo for avaliado por várias instituições, mesmo que no mesmo horizonte temporal;
- Introduzir uma data limite de utilidade e juricidade (horizonte temporal) para os relatórios de avaliação;
- Reforçar a competitividade do setor de atividade de Avaliação Imobiliária;

Note-se que a [Proposta de Lei n.º 624/XIII/3ª](#), no âmbito das avaliações de imóveis, tendo sido aprovada por unanimidade na Comissão do Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa (COFMA) acabou contudo por caducar com o fim da legislatura.

Destaque para a aplicação da recomendação da [Diretiva 2014/17/UE](#) relativa à portabilidade dos relatórios de avaliação: “Os Estados-Membros podem dispor que o avaliador ou agência de avaliação ou o notário possam ser escolhidos por acordo das partes.”



II. O Acesso à Profissão de Avaliador

◦ PROBLEMÁTICA e FUNDAMENTAÇÃO

- Não existe regulamentação para acesso à Profissão de Avaliador, estando por definir as habilitações mínimas que deve reunir.
- O que existe são diplomas aplicáveis a determinadas entidades (Finanças, Tribunal, Sistema Financeiro) que estabelecem critérios próprios de acesso às respetivas listagens de Avaliadores (que, uma vez nas mesmas são reconhecidos como Peritos Avaliadores).
- A variada legislação existente que menciona a intervenção de Avaliadores impede uma coerência lógica entre regimes jurídicos e uma uniformização de conceitos. A título exemplificativo, desde logo na designação dos Profissionais: Perito Avaliador Imobiliário (PAI); Avaliador Independente e Acreditado; Perito Independente Qualificado; Perito Avaliador; Avaliador Imobiliário; Avaliador Independente.

◦ Exemplos:

- [Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho](#) – sistema judicial
- [Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de maio](#) – Sistema judicial
- [Lei n.º 41/2013, de 26 de junho](#) (Código do processo Civil, art. 766.º, 812.º)
- [Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto](#) – Património do Estado
- [Lei nº 153/2015, de 14 de setembro](#) – Sistema financeiro
- [Artigo 7.º da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro](#) - modelo de governação dos fundos europeus estruturais e de investimento (FEEI)
- [Decreto-Lei n.º 1/2020, de 09 de janeiro](#) - Cria o direito real de habitação duradoura
- [Art.º 229 do Regulamento Europeu n.º 575/2013](#)



II. O Acesso à Profissão de Avaliador

- A atual regime de regulamentação, é manifestamente limitado, disperso e desadequado à verificação das componentes de qualificação e da garantia dos padrões de prática;
- Prejudica a desejável coerência lógica de regimes jurídicos e a uniformização de conceitos;
- Necessário levar a cabo a sistematização de alguns diplomas, aprovando num único regime jurídico de acesso e exercício à Profissão de Avaliador.

- **Adoptar como critério de acesso à Profissão de Avaliador o grau académico de licenciado nas especialidades definidas pela Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho, a qual deve ser devidamente atualizada**
- Ao nível da Avaliação de Bens Móveis considera-se também o grau académico de licenciado nas áreas de Engenharia Mecânica e Engenharia Eletrotécnica.



III. A Obrigatoriedade da Intervenção do Avaliador no Ato de Avaliar

- Obrigatoriedade das Avaliações serem realizadas exclusivamente por **Avaliadores Habilitados**:
 - a) todas as avaliações que recaem sobre bens imóveis
 - b) avaliações de máquinas, equipamentos e instalações técnicas industriais de valor superior a 2000€ [Decreto Regulamentar nº25/2099, de 14 de setembro](#)
- **Exemplos** de legislação em que não é obrigatória a intervenção do Avaliador:
 - Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 1/2020 , de 09 de janeiro relativo à criação direito real de habitação duradoura [não identifica a especialidade]
 - Auto de penhora art. 766.º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
 - Norma contabilística e de relato financeiro 11



IV. Outros assuntos relevantes

◦ PRÍNCIPIOS GERAIS DA AVALIAÇÃO

- A Avaliação de Bens Imobiliários e Mobiliários é uma atividade complexa, na medida em que está presente em diferentes setores de atividade (financeiro; judicial; fiscal; contabilístico; insolvências e penhoras; venda e aquisição de imóveis; investimento; construção);
- A independência e isenção são princípios fundamentais e subjacentes ao ato de Avaliar;
- O ato de Avaliação é um ato de responsabilidade individual;
- O relatório de avaliação e os resultados produzidos têm subjacente uma data limite de utilidade e juricidade;



IV. Outros assuntos relevantes

1. Revisão da Lei n.º 153/2015, DE 14 DE SETEMBRO

1.1 DEFINIÇÃO DE RÁCIOS: Clarificação do n.º 2 do artigo 3.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro (Apenas podem ser registados peritos avaliadores de imóveis pessoas coletivas que disponham de colaboradores que sejam peritos avaliadores de imóveis registados junto da CMVM, em número mínimo adequado, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva.)

1.2 A SUBCONTRATAÇÃO de peritos é proibida conforme Lei 153/2015

- A. Se, de acordo com o n.º 2 do artigo 2.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro "O perito avaliador de imóveis não pode subcontratar em terceiros as suas funções"? Todavia, as empresas subcontratam PAI coletivos de menor dimensão, ainda que averbados? (ou PAI que atuam por conta própria?) Desvirtua o mercado, dando enormes vantagens às sociedades de avaliação em termos de negociação de preços/quantidade de avaliações, sendo que o que fazem é, no fundo, subcontratação.
- B. Ao nível das práticas e políticas remuneratórias "as instituições de crédito e as sociedades financeiras requerem aos seus colaboradores, no caso destes serem empresas prestadoras de serviços, uma declaração de compromisso em como garantem a adoção de práticas e políticas remuneratórias sãs e transparentes. " (proposta apresentada em relação ao art.171 do anteprojeto de Código da Atividade Bancária).



IV. Outros assuntos relevantes

1.3 PREVENIR A DISTORÇÃO DA ANÁLISE (por via da dependência em relação a determinada entidade do sistema financeiro) através da definição de um limite de valor avaliado da carteira de imóveis da entidade (ex 30%?);

Regras de diversificação e rotação dos Avaliadores como forma de evitar a discricionariedade de atos.

1.4 A clarificação das **competências** dos PAI´s Coletivos VS Singulares;

- A diferenciação da responsabilidade contratual VS responsabilidade técnica

2. Enquadrar a admissão de **MODELOS AUTOMÁTICOS DE AVALIAÇÃO (AVM)** em termos excepcionais conforme previsto nas **Normas Europeias de Avaliação (EVS)** e [art.229 do Regulamento Europeu n.º 575/2013](#)

- Consulta da Circular informativa da ANAI 2/ANAI/2020 <https://anavaliadores.pt/circular-informativa-n-o-2-anai-2020/>



Considerações Finais

- I. Portabilidade dos relatórios de avaliação
- II. O Acesso à Profissão de Avaliador
- III. A obrigatoriedade da intervenção do Avaliador no ato de avaliar
- IV. Outros assuntos relevantes:
 - I. Revisão da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro
 - II. Enquadrar a excepcionalidade na admissão dos Modelos Automáticos de Avaliação (AVM)



OBRIGADO!



ANAI



Associação Nacional de
Avaliadores Imobiliários

- Contatos • Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI – Edifício D Lisboa • Email: dir@anavaliadores.pt • Telf.: 21 315 6064