De: dir@anavaliadores.pt
Para: Comissão 5ª - COF XV
Cc:
Assunto: RE: 5.ª COF -PJL n.º 479/XV/1.ª (PS), PJL n.º 465/XV/1.ª (PAN) e PJL n.º 466/XV/1.ª (PAN) | Pedido de pronúncia | ANAI
Data: 8 de fevereiro de 2023 16:11:21
Anexos:

Prioridade

Exmo. Senhor Presidente da COF
Deputado Filipe Neto Brandão,

Agradecendo o honroso convite dirigido à ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários para emissão de parecer sobre os Projetos de Lei n.º 479/XV/1.ª, n.º 465/XV/1.ª e n.º 466/XV/1.ª, venho pela presente e após atenta análise dos mesmos sujeitar à consideração de V. Exa.:

Projeto de Lei n.º 479/XV/1.ª - Art.º 4.º (Alteração do Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho)

«... Art.º 18.º...» Onde consta:

8 - O mutuário ou candidato a mutuário pode propor à instituição de crédito mutuante que utilize um relatório de avaliação que tenha sido realizada a expensas do mutuário ou candidato a mutuário desde que o mesmo: (...)

«... Art.º 18.º...» Passe a constar:

8 - O mutuário ou candidato a mutuário pode propor à instituição de crédito mutuante que utilize um relatório de avaliação que tenha sido realizada a expensas do mutuário ou candidato a mutuário **e por si requerida** desde que o mesmo: (...)

Afigura-se por outro lado conveniente que o Projeto de Lei n.º 479/XV/1.ª contemple uma adaptação da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro na medida em que este normativo regula (exclusivamente) o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional.

Adicionalmente, tomo a liberdade de remeter em anexo alguma informação produzida aquando da dissertação do tema em apreço.

Sem outro assunto de momento e à disposição para qualquer esclarecimento adicional,
apresento os melhores cumprimentos,

Ramiro Teixeira Gomes
O Presidente
Órgãos Sociais | ANAI
Email: dir@anavaliadores.pt
Telefone

AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem de correio eletrónico e qualquer dos seus ficheiros anexos, caso existam, são confidenciais e destinados apenas à(s) pessoa(s) ou entidade(s) acima referida(s), podendo conter informação confidencial, privilegiada, a qual não deverá ser divulgada, copiada, gravada ou distribuída nos termos da lei vigente. Se não é o destinatário da mensagem, ou se ela lhe foi enviada por engano, agradecemos que não faça uso ou divulgação da mesma. A distribuição ou utilização da informação nela contida é VEDADA. Se recebeu esta mensagem por engano, por favor avise-nos de imediato, por correio eletrónico, para o endereço acima e apague este e-mail do seu sistema

PORTABILIDADE DOS RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO Reunião ANAI e Banco de Portugal

19 julho 2021

Âmbito: Iniciativa conjunta ANAI e RICS

ANAI

TEGOVA
The European Group of Valuers Associations

SUMÁRIO
A Portabilidade dos Relatórios de Avaliação

REFERÊNCIAS: § 212 EBA/GL/2020/06 de 29 de maio ; Diretiva 2014/17/UE; Proposta de Lei n.º 624/XIII/3ª ; alínea b) do n.º 1.º do art.º 22.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro

OPORTUNIDADES:

- (1) Aumenta o grau de independência entre sistema financeiro e setor da avaliação imobiliária;
- (2) Promove a rotação adequada dos avaliadores;
- (3) Reforça a importância da implementação de Mecanismos de Controlo do exercício da atividade de Perito Avaliador;
- (4) Impede que o processo de Avaliação possa ser percecionado como um mero processo burocrático;
- (5) Poupança de Custos para o cliente bancário.

OPERACIONALIZAÇÃO:

- (1) A introdução de um prazo de validade para os valore(s) concluído(s) nos relatório(s) de avaliação: **60 a 90 dias** (entendimento ANAI e RICS), a menos que se verifique uma alteração substancial de circunstâncias ou pressupostos;
- (2) Assinatura Digital exclusiva do Perito(s) Avaliador(s) que subscrevam o relatório ;
- (3) Disposições contratuais a fim de atenuar suficientemente quaisquer conflitos de interesses;
- (4) Identificação do Avaliador;
- (5) Avaliação e Vistoria ("com recurso a uma visita completa que inclua a avaliação interna e externa do imóvel");
- (6) Indicar claramente quem solicitou a avaliação e a sua finalidade designadamente pedido de empréstimo, renovação de empréstimo ou ajustes contratuais, ou num contexto de alterações estruturais.

SUMÁRIO

Considerações gerais em matéria de avaliação de bens imóveis e móveis

1. Garantir regras gerais de diversificação e rotação da distribuição de avaliações dos Avaliadores;

2. Diferenciar as competências e responsabilidades dos Peritos Singulares e das Empresas;

3. Perito que trabalhe por conta de outrem não é independente " Internal (None Independent) The valuer only make valuations for his/her employer" (documento da autoria de Peter Palm, Chairman of the Board SFF) – assim acautelar em matéria de independência e transparência a questão de uma única sociedade de avaliação garantir a totalidade de avaliações para as entidades bancárias; https://www.baltic-valuation-conference.org/wp-content/uploads/2021/06/BVC-210617-Peter-Palm.pdf;

4. Introduzir conjunto de instruções que impossibilitem a existência de avaliações do mesmo imóvel, com resultados acentuadamente divergentes e a introdução de um prazo de validade para os valore(s) concluído(s) nos relatório(s) de avaliação;

5. § 229 EBA/GL/2020/06 de 29 de maio prevê a introdução de políticas e procedimentos em matéria de avaliação de máquinas, equipamentos e instações técnicas industriais (bens móveis). https://high-value.pt/ebooks/ (publicação da ANAI em matéria de normalização de procedimentos na avaliação de bens móveis)

SUMÁRIO
Modelos Automáticos de Avaliação (AVM)

Referências: Circular Informativa n.º 2/ANAI/2020 de 15 de junho ; Normas Europeias de Avaliação; EBA Guidelines on loan origination and monitoring.

PRÓS

- Ferramenta de apoio ao Perito Avaliador ("AVM pode ajudá-los a formar a opinião final de valor" (EVS, 2020)
- Guidelines na EBA Guidelines on loan origination and monitoring

CONTRAS

- Inexistência de regulamentação nacional
- Em estudo pelas Entidades responsáveis por desenvolverem as Normas Internacionais https://www.ivsc.org/files/file/view/id/1976
- Riscos associados à construção e manutenção das base de dados (transparência, fontes de dados públicas e credíveis)
- Funcionam projetando a partir de dados do passado, é provável que sejam pró-cíclicos com efeito nos pontos em que o mercado relevante está a mudar (EVS 2020)
- Inexistência da análise crítica do Perito Avaliador

SUMÁRIO

AVM de acordo com as Normas Europeias de Avaliação

Uma estimativa autónoma do AVM não é uma avaliação e não pode dar um Valor de Mercado tal como definido pelo EVS 1. Pode ser utilizada por avaliadores qualificados como uma entrada na sua análise exaustiva do mercado, desde que estejam satisfeitos com o seu conhecimento dos dados de entrada e modelo da AVM. (EVS,2020)

Utilizados como instrumento de valorização rápida e a baixo custo das propriedades, os AVM têm limitações intrínsecas:

- *Só podem trabalhar a partir dos números das transações reportadas, sem formação ou perceção do seu contexto;*
- *Não há inspeção da propriedade. Devem basear-se na hipótese implícita de que a propriedade se encontra em condições de comercialização;*
- *Cobertura limitada de dados relevantes em algumas áreas;*
- *Cobertura limitada de dados recentes relevantes para algumas propriedades;*
- *Uma capacidade limitada de refletir quaisquer características únicas da propriedade;*
- *É pouco provável que sejam relevantes para propriedades especializadas.* (EVS,2020)

SUMÁRIO

Normas Internacionais de Avaliação – Data de Avaliação

(entendimentos vigentes em contexto internacional)

Conselho Internacional das Normas de Avaliação (IVSC)

- *"Na data de avaliação" exige que o valor seja específico quanto ao tempo a partir de uma determinada data. Visto que os mercados e as condições de mercado podem mudar, o valor estimado pode ser incorreto ou inapropriado em outro momento. O valor de avaliação refletirá a condição e as circunstâncias do mercado na data de avaliação, não aquelas em qualquer outra data. (IVS, 2020)*

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

- Data do relatório: A data na qual o avaliador assina o relatório
- Data de Avaliação: A data em que o parecer de valor se aplica. A data de avaliação deve também incluir a hora em que se aplica, se for o caso o valor do tipo de ativo se poder alterar substancialmente após um único dia

Normas Europeias de Avaliação (TEGoVA)

- "... na data da avaliação ..." - Isto requer que o Valor de Mercado ou Renda de Mercado estimada seja específica para uma determinada data; um valor é um julgamento como num ponto particular no tempo. Esta é normalmente a data em que a venda hipotética é considerada como tendo lugar e é, portanto, normalmente diferente da data em que a avaliação é efetivamente preparada. Como os mercados e as condições de mercado podem mudar, o valor estimado pode ser incorreto ou inadequado noutra altura. O montante da avaliação refletirá o estado real do mercado e as circunstâncias na data de avaliação requerida, e não numa data passada ou futura. A data de avaliação e a data do Relatório de Avaliação podem ser diferentes, mas a última não pode preceder a primeira. A definição também pressupõe um acordo vinculativo simultâneo de termos e conclusão do contrato de venda sem qualquer variação no preço que poderia ser feito numa transação de Valor de Mercado na data de avaliação.”
- “Contudo, a regulamentação nacional pode exigir que, em circunstâncias específicas, a data de avaliação possa coincidir com uma data de referência posterior para efeitos de avaliação da qualidade e situação da propriedade (por exemplo, regimes legais de indemnização por compra obrigatória)”
- “O fator tempo, ou seja, o tempo decorrido entre a transação relativa à propriedade comparável e a data da avaliação. O avaliador precisa de decidir a que distância no tempo as transações comparáveis devem ser aceites - e quais os ajustes a fazer. As condições de mercado mudam claramente com o tempo, e em algumas circunstâncias mesmo transações bastante recentes podem já não ser bons indicadores das condições de mercado na data de avaliação. “

INICIATIVA CONJUNTA ANAI E RICS

- Com vista a:
  - A promoção e divulgação de informação e de posições comuns em matéria de avaliação de imóveis;
  - O diálogo com os órgãos de soberania, autoridades públicas, os órgãos de regulação e supervisão e outros stakeholders.

CONCLUSÕES

COOPERAR !

Criação de um diálogo multilateral entre o Banco de Portugal com a ANAI e RICS de forma a serem apreciadas e discutidas as temáticas anteriormente destacadadas, e outras que sejam relevantes para a melhoria do atual quadro nacional do setor das avaliações imobiliárias.

Proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro

ASSUNTO: Proposta de alteração à Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro

REFERÊNCIAS: EBA/GL/2020/06 de 29 de maio; Diretiva 2014/17/UE; Proposta de Lei n.º 624/XIII/3ª ; alínea b) do n.º 1.º do art.º 22.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro; Relatório Preliminar Comissão de inquérito às Perdas Registadas pelo Novo Banco; Proposta de Lei n.º 624/XIII/3ª

FUNDAMENTAÇÃO:

A ANAI acolhe de forma positiva a revisão da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e agradece a oportunidade de poder contribuir para a preparação e revisão do referido diploma. Em nosso entender, esta revisão poderá contribuir para alcançar um enquadramento regulatório mais claro, atualizado e eficaz, pelo que congratulamos a CMVM por esta iniciativa.

A ANAI espera que o presente documento seja evolutivo e possa ser atualizado em função de novas questões que surjam, e após uma reflexão conjunta sobre alguns dos pontos abaixo abordados.

Sumariamente, o presente documento identifica alterações nas seguintes matérias:

(1) clarificação e diferenciação do Perito Avaliador de Imóveis das Sociedades que têm por objeto o desenvolvimento da atividade da avaliação;

(2) alterações ao nível do reporte de informação à CMVM. A este respeito considera a ANAI que os Peritos Avaliadores de Imóveis são pessoas singulares responsáveis por toda a componente técnica e profissional e, independentemente de exercerem a atividade única e exclusivamente para Sociedades de Avaliação, e não diretamente para o sistema financeiro, devem ser responsáveis pelo reporte da sua atividade realizada no exercício económico anterior; esta proposta de alteração é introduzida no artigo 1.º do presente documento e procura alcançar uma maior clareza e transparência;

(3) em matéria de acesso à atividade e qualificações académicas, de forma a balizar as áreas académicas que permitem o acesso à função de Perito Avaliador de Imóveis e a necessidade de definir-se o período mínimo de experiência para registo; neste ponto, é fundamental destacar-se que, *a* EBA/GL/2020/06, de 29 de maio de 2020 recomenda que,

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

as "instituições devem ter em conta os fatores ESG que afetam o valor das cauções, por exemplo, a eficiência energética dos edifícios[1]*;* complementarmente, e de acordo com o Conselho de Normas Internacionais de Avaliação (IVSC) esta recomendação irá resultar numa "tendência para se delegar a responsabilidade pelo registo e avaliação dos riscos ESG nos peritos avaliadores". (IVSC, 2020) Por este facto, a identificação clara das competências académicas e técnicas assume ainda maior relevância;

(4) reforçar os mecanismos de Rotatividade e pluralidade dos Peritos Avaliadores de Imóveis, de forma a acautelar distorções de análise. Esta é igualmente uma recomendação identificada no ponto 235. da EBA/GL/2020/06, de 29 de maio de 2020 "As instituições devem assegurar uma rotação adequada dos avaliadores e definir o número de avaliações individuais consecutivas do mesmo imóvel que podem ser realizadas pelo mesmo avaliador"

   a. De acordo com Peter Palm (2021) https://www.baltic-valuation-conference.org/wp-content/uploads/2021/06/BVC-210617-Peter-Palm.pdf um avaliador interno de uma Instituição ou Empresa não é independente. Esta situação pressupõe uma reflexão crítica, sobretudo porque a questão da rotatividade colide com a possibilidade de os organismos disporem de peritos internos, admissível na EBA, pag. 47, 7.1.1, 209 (avaliador interno e externo);

(5) aprovação da portabilidade dos relatórios de avaliação prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 22.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro;

(6) introdução do capítulo "avaliação de Adequação para exercício de função reguladas" de forma a introduzir a avaliação do critério de independência;

(7) a dispensa de apresentação de documentos prevista no art.º 15.º da Lei 153/2015, de 14 de setembro introduz limitações à monotorização dos Associados; identificar pelo período mínimo de 2 anos o Código de Conduta a que estão sujeitos;

(8) ao nível da realização e composição dos relatórios de avaliação propõe-se que o diploma diferencie a inspeção, do conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação e introduza conceito de reavaliação previsto uma vez mais no documento de referência EBA/gl/2020/06 de 29 de maio;

   a. neste ponto, saliente-se ainda a necessidade de se proceder à revisão da estrutura do relatório de avaliação atualmente prevista pela Lei n.º 153/2015, de 14 de

[1] A ANAI no âmbito do Projeto High Value – Inovação e Sustentabilidade encontra-se a desenvolver uma publicação técnica sobre a incorporação dos ESG ao nível do valor imobiliário. A publicação será divulgada em outubro de 2021.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

setembro com o objetivo de adequar às diretrizes do EBA/gl/2020/06 de 29 de maio, sobretudo em matéria de incorporação dos ESG no valor imobiliário;

b. no que diz respeito aos elementos de responsabilidade do relatório de avaliação é igualmente importante clarificar que somente o Perito Avaliador, que se entende como pessoa singular (de acordo com a proposta de alteração à Lei dos PAI) pode assinar o relatório;

(9) introdução de critérios para a avaliação de bens móveis conforme previsto no BA/gl/2020/06 de 29 de maio (artigo referente às qualificações e experiência profissional);

(10) diploma deve contemplar avaliação para efeitos contabilísticos: as avaliações dos imóveis que o banco tem em carteira e definem o seu valor contabilístico com consequências ao nível das imparidades ou mais valias, variáveis essas que têm influência imediata nos rácios de capital do banco estarem contempladas pela Lei 153/2015, de 14 de setembro.

(Alteração à Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro)

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

(PROPOSTA) Artigo 1.º - Âmbito de aplicação material

A presente lei regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões e das sociedades que têm por objeto o desenvolvimento da atividade da avaliação.

CAPÍTULO II - ACESSO E EXERCÍCIO DA ATIVIDADE

(PROPOSTA) Artigo 2.º Acesso à atividade

1- O acesso é concedido pela CMVM a pessoas singulares que satisfaçam os requisitos de idoneidade, qualificação e experiência profissional e de cobertura da responsabilidade civil profissional.

2- Estão também sujeitas a registo na CMVM Sociedades que têm por objeto o desenvolvimento da atividade da avaliação.

a. Apenas podem ser registados sociedades de avaliação 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

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

pessoa coletiva. **(proposta de definição de rácio: peritos singulares registados/nº total de sociedades registadas)**

b. A contratação de colaboradores para o exercício da atividade de perito avaliador de imóveis após a concessão do registo a sociedades de avaliação é comunicada à CMVM para efeitos do averbamento no registo da pessoa coletiva.

(PROPOSTA) Artigo 3.º Exercício da atividade

1- Só pode exercer a atividade de perito avaliador de imóveis a entidades do sistema financeiro quem:

a) Estiver habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários («CMVM»);

b) No âmbito de uma relação contratual celebrada com a entidade responsável pela gestão de organismo de investimento coletivo, instituição de crédito, sociedade financeira, sociedade gestora de fundos de pensões ou empresa de seguros ou de resseguros;

c) No âmbito de uma relação contratual celebrada com uma sociedade de avaliação com registo na CMVM, que tenha celebrado por documento escrito os termos em que exerce a sua atividade junto de entidades identificadas na alínea b) do presente artigo.

2 - O perito avaliador de imóveis não pode subcontratar em terceiros as suas funções; e

3 – Reúna os requisitos indicados no artigo "5".º e "7".º do presente diploma. (habilitações, experiência e seguro de responsabilidade civil)

(PROPOSTA) Artigo - Seguro de Responsabilidade Civil (alteração a posição)

1 - No exercício da sua atividade profissional, a responsabilidade civil dos peritos avaliadores de imóveis por danos causados no exercício da sua atividade deve ser garantida por seguro de responsabilidade civil profissional, de duração mínima anual, contratado a favor de terceiros lesados com um mínimo de capital seguro por anuidade no valor de:

a) (euro) 500 000; ou

b) (euro) 250 000, quanto aos peritos avaliadores de imóveis registados há menos de três anos e quanto àqueles cujos montantes avaliados no ano anterior são inferiores a (euro) 20 000 000.

2 - O seguro previsto no número anterior deve ser contratado com empresa de seguros autorizada a exercer atividade em território português, devendo satisfazer as condições mínimas fixadas neste diploma e respetiva regulamentação.

3 - Em caso de renovação, os peritos avaliadores de imóveis remetem à CMVM, até à data do vencimento do contrato, cópia de comprovativo de pagamento do respetivo prémio.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

4 - O comprovativo previsto no número anterior é acompanhado da informação relativa aos montantes avaliados no ano anterior, nas situações previstas na alínea b) do n.º 1.

5 - Os demais requisitos e condições do seguro previsto no n.º 1 são fixados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, nomeadamente quanto às franquias, âmbito territorial e temporal, direito de regresso e exclusões."

(PROPOSTA) CAPÍTULO III - Avaliação de Adequação para exercício de função reguladas

(PROPOSTA) Artigo º - Avaliação de Adequação para exercício de funções reguladas

1- Idoneidade

a) Na apreciação da idoneidade, a CMVM procede à verificação do modo como os peritos avaliadores de imóveis gerem habitualmente os seus negócios ou exercem a sua atividade, em especial nos aspetos que revelem incapacidade para decidirem de forma ponderada, criteriosa e independente ou a tendência para não cumprirem pontualmente as suas obrigações ou para terem comportamentos incompatíveis com a preservação da confiança nas suas funções.

b) No que respeita a pessoas coletivas, a avaliação da idoneidade incide igualmente sobre os membros do órgão de administração e fiscalização e a conjugação de códigos de atividade económica incompatíveis com a atividade;

c) Entre outras circunstâncias atendíveis, considera-se indiciador de falta de idoneidade o facto de a pessoa em causa ter sido:

   i. Condenada em processo-crime, nomeadamente pela prática de crimes contra o património, incluindo abuso de confiança, pelos crimes de corrupção, branqueamento de capitais, manipulação do mercado, abuso de informação, prática ilícita de atos ou operações de seguros, de resseguros ou de gestão de fundos de pensões, ou crimes previstos no Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro;

   ii. Declarada insolvente;

   iii. Identificada como pessoa afetada pela qualificação da insolvência como culposa, nos termos previstos nos artigos 185.º a 191.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2004, de 18 de março;

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

iv. Condenada em processo de contraordenação instaurado pela CMVM, Banco de Portugal ou Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

d) Não é considerada idónea a pessoa que dolosamente preste declarações falsas ou inexatas sobre factos relevantes no âmbito da apreciação de idoneidade.

e) A apreciação da idoneidade pela CMVM é precedida de parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

2- Independência

1 - No exercício das suas funções, os peritos avaliadores e as sociedades de avaliação, bem como quaisquer pessoas singulares em posição de influenciar direta ou indiretamente o resultado da avaliação dos ativos imobiliários, devem ser independentes relativamente à entidade e não devem participar na tomada de decisões dessa entidade.

3 - Os peritos avaliadores de imóveis e as sociedades de avaliação não podem realizar uma avaliação caso exista uma ameaça de interesse próprio, representação, familiaridade ou intimidação criada por relações financeiras, pessoais, comerciais, de trabalho ou outras entre o perito avaliador de imóveis ou a sociedade de avaliação, a sua rede ou qualquer pessoa singular em posição de influenciar o resultado da avaliação, , em resultado da qual um terceiro pudesse concluir, de modo objetivo, razoável e informado, e tendo em conta as medidas de salvaguarda aplicadas, que a independência do perito avaliador de imóveis ou da sociedade de avaliação está comprometida.

3- Qualificação e experiência profissional

1 - A avaliação da qualificação e da experiência profissional competem à CMVM, sendo precedida de parecer vinculativo do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

2 - No caso de sociedades de avaliação, a avaliação prevista no número anterior incide sobre um número mínimo adequado de membros do órgão de administração, atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva e à dimensão do próprio órgão de administração.

3 - Só é reconhecida qualificação e experiência profissionais para o exercício da profissão de perito avaliador de imóveis a quem possuir formação científica e técnica de base em ciências da engenharia, ciências do ambiente, ciências da terra e ciências económico financeiras com especialização académica do grau de pós-graduação ou mestrado na área de avaliação de imóveis e currículo profissional relevante, que demonstrem:

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

a) Conhecimento nas seguintes áreas:

i) Princípios da Construção;

ii) Energia, Ambiente e Proteção dos Recursos;

iii) Planeamento Urbanístico;

iv) Ordenamento do Território;

v) Gestão e Operações Imobiliárias;

v) Princípios da Teoria Económica;

vi) Princípios de Finanças Empresariais;

viii) Funcionamento dos Mercados Financeiros;

ix) Ética na Atividade Financeira;

x) Sistemas de informação geográfica (noções gerais);

xi) Direito do Urbanismo e Ambiente;

b) Conhecimento aprofundado nas seguintes áreas:

i) Análise de projetos de investimento;

ii) Métodos de Avaliação de Imóveis;

iii) Contabilidade e Fiscalidade do Imobiliário;

vi Instrumentos Financeiros de Investimento no Imobiliário;

v) Direito Aplicável ao Imobiliário e ao Investimento no Imobiliário;

vi) Sustentabilidade económica;

vii) Noções de certificação ambiental;

vii) Normas internacionais de avaliação

c) Prática profissional diversa com duração e níveis de responsabilidade que estejam em consonância com a natureza, tipo e complexidade das avaliações.

i. a avaliação de bens móveis é da exclusiva competência dos Peritos Avaliadores que comprovem deter formação científica e técnica de base em avaliação de máquinas e equipamentos.

SECÇÃO II - Do exercício da atividade

(PROPOSTA) Artigo 19.º Incompatibilidades

Não podem prestar serviços às entidades referidas na alínea b) do artigo 2.º os peritos avaliadores de imóveis que se encontrem numa situação suscetível de afetar a sua

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

imparcialidade de análise, nomeadamente, em resultado de interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou de qualquer relação, comercial ou pessoal, com as entidades envolvidas, em particular as seguintes:

a) Relação contratual que dependa do valor do imóvel ou do valor da ação ou da unidade de participação ou detenção, nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, de ações ou unidades de participação nos organismos de investimento coletivo ou nos fundos de pensões a que o imóvel respeita ou de outros ativos financeiros cuja valorização dependa do valor do mesmo;

b) Relação de domínio ou de grupo, na aceção do artigo 21.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, com:

i) A entidade contratante;

ii) Os acionistas ou participantes dos organismos de investimento coletivo ou com os associados dos fundos de pensões em causa; ou

iii) Os depositários dos organismos de investimento coletivo ou dos fundos de pensões em causa;

c) Detenção de participação, direta ou indireta, igual ou superior a 2 % dos direitos de voto correspondentes ao capital social em qualquer das entidades referidas nas subalíneas da alínea anterior;

d) Designação como membro de órgão social de:

i) Entidades referidas nas subalíneas da alínea b);

ii) Participantes dos organismos de investimento coletivo em causa; ou

iii) Pessoas coletivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com as entidades referidas nas subalíneas anteriores;

e) Relação de trabalho subordinado com qualquer das entidades referidas na alínea anterior;

f) Seja pessoa coletiva cujo sócio pessoa singular com participação, direta ou indireta, igual ou superior a 2 %, mantenha uma relação profissional com a entidade contratante;

g) Prestação em acumulação de serviços de **advocacia,** consultoria, mediação imobiliária ou incluindo nos dois anos anteriores, de forma direta ou indireta, à entidade contratante, aos organismos de investimento coletivo ou aos fundos de pensões em causa;

h) Se encontre numa das situações referidas nas alíneas anteriores em relação a sociedade imobiliária participada pelos organismos de investimentos coletivo ou pelos fundos de pensões em causa."

(PROPOSTA) Artigo x.º Pluralidade e rotatividade

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

1 - A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses entre os peritos avaliadores e as entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, a entidade contratante deve garantir a rotatividade dos peritos avaliadores e das sociedades de avaliação.

2 – "Adotar o artigo 145.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro"

SUBSECÇÃO II – Relatórios de Avaliação

Artigo n.º X - Inspeção ao Imóvel e Avaliação

a) As avaliações devem ser realizadas de acordo com as normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis, e deter conhecimento aprofundado das regras exclusivas indicadas pelas Associações Profissionais representativas do setor; e

b) Obrigatoriedade de recorrer a uma visita completa que inclua a avaliação interna e externa do imóvel;

(PROPOSTA) Artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação

1- Os relatórios de avaliação devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do anexo à presente lei, que dela faz parte integrante, de acordo com sem prejuízo dos requisitos especiais fixados por normas regulamentares do Banco de Portugal, CMVM ou Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões;

2- Em caso de inscrição em Associação Profissional do Setor, deter conhecimento aprofundado das regras exclusivas indicadas pelas Associações Profissionais representativas do setor; e

3- Obrigatoriedade de especificar a data do relatório (data na qual o avaliador assina o relatório); data de avaliação (data em que o parecer de valor se aplica); data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante e assinatura e nº de registo do perito avaliador de imóveis.

4- O relatório de avaliação dispõe de um período de validade de 60 a 90 dias, a menos que se verifique uma alteração substancial de circunstâncias ou pressupostos;

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

(PROPOSTA) **Artigo - Reavaliação**

1- A reavaliação de ativos implica a adoção de abordagens da reavaliação (por exemplo, avaliação documental, avaliação a partir do exterior (drive-by), visita completa com avaliação interna e externa do imóvel, modelos estatísticos) para diferentes tipos de avaliações, assegurando que a abordagem ou a combinação de abordagens é prudente e proporcional ao tipo de ativo e aos respetivos valores potenciais.

CAPÍTULO III - Da supervisão e regulamentação

Artigo 22.º Regulamentação

1 - No âmbito das respetivas atribuições, compete:

a) À CMVM, ao Banco de Portugal e à Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, aprovar a regulamentação necessária sobre a responsabilidade das entidades do sistema financeiro, respetivamente por referência às entidades sob a supervisão de cada uma dessas autoridades, a respeito:

i) Das matérias relativas à relação com os peritos avaliadores de imóveis;

ii) Da valorização de imóveis; e

iii) Do relatório de avaliação dos peritos avaliadores de imóveis;

b) Ao Banco de Portugal, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria da portabilidade do relatório de avaliação do imóvel para o cliente bancário;

c) À CMVM, aprovar a regulamentação necessária sobre a matéria dos deveres de reporte à CMVM pelos peritos avaliadores de imóveis.

2 - A CMVM, o Banco de Portugal e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões procedem a consultas recíprocas antes de emitirem regulamentação sobre a matéria prevista na presente lei, para evitar sobreposições, lacunas ou oposição entre as respetivas normas regulamentares."

(PROPOSTA) Artigo 23.º Deveres de comunicação e de cooperação

1 - Sempre que, no exercício das suas funções de fiscalização, o Banco de Portugal, a CMVM ou a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões tenham conhecimento ou suspeitem de factos suscetíveis de poder configurar a prática de contraordenação cujo processamento não lhe esteja legalmente cometido, devem participá-los de imediato à entidade competente, para efeitos da instauração de eventual procedimento contraordenacional.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa

2 - O Banco de Portugal, a CMVM e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões cooperam para o exercício das respetivas competências e regulamentação.

3 - O Banco de Portugal, a CMVM e a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões cooperam com as Associações Profissionais representativas dos Peritos Avaliadores sempre tenham conhecimento ou suspeitem de factos suscetíveis de poder configurar a prática de contraordenação."

(PROPOSTA) Artigo - Disposições transitórias

1 - A presente lei não prejudica a manutenção do registo peritos avaliadores de imóveis e sociedades de avaliação à data da sua entrada em vigor, independentemente do normativo ou disposição legal ao abrigo do qual se inscreveram.

2 - As situações que contrariem o disposto na presente Lei devem ser regularizadas no prazo máximo de 180 dias a contar da data da entrada em vigor desta

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Estrada do Paço do Lumiar, Campus do Lumiar IAPMEI Edifício D,
1º andar, PT-1649-038 Lisboa