

ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
DE  
AVALIADORES  
IMOBILIÁRIOS

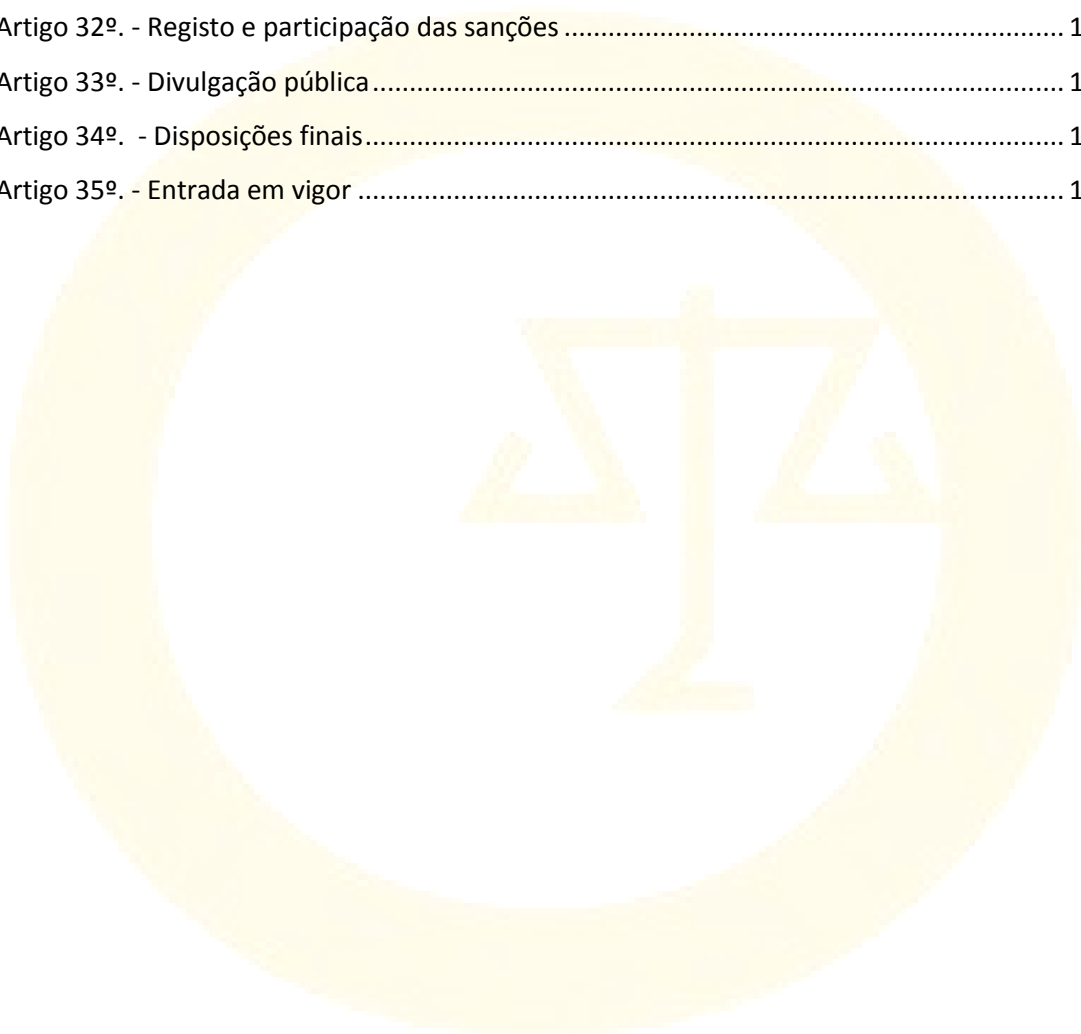
**CÓDIGO DEONTOLÓGICO**



## Conteúdo

PREÂMBULO.....	4
<b>REGULAMENTO DE DEONTOLOGIA .....</b>	<b>5</b>
<b>SECÇÃO I.....</b>	<b>5</b>
<b>Disposições Gerais .....</b>	<b>5</b>
Artigo 1º.- Princípios Gerais .....	5
Artigo 2º - Âmbito .....	5
Artigo 3º- Qualificação .....	6
Artigo 4º - Competência.....	6
Artigo 5º. - Exclusividade e Procedimentos de Exercício do Perito Avaliador de Imóveis.....	6
<b>SECÇÃO II.....</b>	<b>7</b>
<b>Direitos e deveres fundamentais dos Peritos Avaliadores de Imóveis .....</b>	<b>7</b>
Artigo 6º. - Direitos dos Peritos Avaliadores de Imóveis .....	7
Artigo 7º. - Dever de confidencialidade .....	7
Artigo 8º - Deveres de informação.....	8
Artigo 9º - Deveres da e para com a ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários	8
Artigo 10º. - Deveres para com a comunidade .....	9
Artigo 11º. - Deveres no desempenho da atividade .....	9
Artigo 12º. - Deveres para com o cliente ou entidade empregadora .....	11
Artigo 13º. - Deveres recíprocos dos Peritos Avaliadores de Imóveis .....	11
Artigo 14º. - Dever de urbanidade .....	12
Artigo 15º. - Objetividade e imparcialidade.....	12
Artigo 16º. - Honorários .....	12
<b>SECÇÃO III.....</b>	<b>13</b>
<b>Incompatibilidades e Impedimentos .....</b>	<b>13</b>
Artigo 17º. - Âmbito .....	13
Artigo 18º. - Incompatibilidades e Impedimentos .....	13
<b>SECÇÃO IV.....</b>	<b>14</b>
<b>Responsabilidade Disciplinar .....</b>	<b>14</b>
Artigo 19º. - Regime .....	14
Artigo 20º. - Âmbito e Conceito .....	15
Artigo 21º. - Responsabilidade Civil e Criminal .....	15
Artigo 22º. - Sanções disciplinares .....	15
Artigo 23º. - Advertência.....	16

Artigo 24º. - Censura .....	16
Artigo 25º. - Suspensão .....	16
Artigo 26º. - Exclusão .....	16
Artigo 27º. - Instauração do procedimento disciplinar.....	16
Artigo 28º. - Instrução .....	17
Artigo 29º. - Decisão.....	17
Artigo 30º. - Deliberação.....	18
Artigo 31º. - Defesa .....	18
Artigo 32º. - Registo e participação das sanções .....	18
Artigo 33º. - Divulgação pública .....	18
Artigo 34º. - Disposições finais.....	18
Artigo 35º. - Entrada em vigor .....	19



## **PREÂMBULO**

Dado que o setor imobiliário, e mais especificamente o mercado de ativos imobiliários é caracterizado por determinadas especificidades susceptíveis de alterações, o Código Deontológico da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores de Imobiliários adapta-se de forma contínua aos novos padrões de exigência.

O presente Código Deontológico reúne um conjunto de regras que procuram conferir uma identidade à profissão de Perito Avaliador de Imóveis, orientando o comportamento dos Peritos com a finalidade de comprometê-los a realizarem os seus objetivos particulares de acordo com os princípios universais de ética. Mais especificamente, o Código Deontológico identifica um conjunto de procedimentos que visam garantir a idoneidade, qualidade e competência do trabalho realizado pelo Perito Avaliador de Imóveis, assegurando desta forma, um regime mais exigente que contribua para uma maior credibilização deste serviço perante terceiros, bem como a harmonização dos relatórios de avaliação. Num âmbito mais alargado, o Código da ANAI reforça o sentimento de pertença a uma comunidade profissional de valores, saberes e interesses, promovendo assim, a identidade, dignidade, credibilidade e prestígio da profissão.

Trata-se de um instrumento de clarificação da dimensão ética da conduta dos Membros Associados Singulares e Coletivos da ANAI e figura como guia de conduta a que estes estão sujeitos, composta pelas regras deste código e pelas demais regras reguladoras do exercício da atividade de Peritos Avaliadores de Imóveis.

Saliente-se, que as regras deontológicas são aplicáveis a todos os Membros Associados da ANAI na atividade profissional como Perito Avaliador de Imóveis, quer sejam pessoas singulares ou coletivas, que exerçam a sua atividade em Portugal, independentemente de residirem ou não no país, e que prestem serviços a entidades do sistema financeiro, assim como de quaisquer e/ou outras entidades individuais ou coletivas.

# **REGULAMENTO DE DEONTOLOGIA**

## **SECÇÃO I**

### Disposições Gerais

#### **Artigo 1º.**

##### **Princípios Gerais**

1. O Perito Avaliador de Imóveis deve em todas as circunstâncias pautar a sua conduta de modo a prestigiar a dignidade e o prestígio da profissão de Perito Avaliador.
2. No exercício da sua profissão, o Perito Avaliador de Imóveis deverá manter sempre, e em quaisquer circunstâncias, a maior independência e isenção, não prosseguindo objetivos que comprometem a ética profissional, agindo com a adequada diligência, competência e profissionalismo.
3. O Perito Avaliador de Imóveis deverá cumprir escrupulosamente os deveres consignados nos Estatutos da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro, regulamentos da CMVM e todos aqueles que a lei, usos e costumes lhe imponham na sua acção profissional.
4. Os membros associados da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários só poderão exercer a atividade de Perito Avaliador de Imóveis a entidades do Sistema Financeiro se estiverem diretamente habilitados para o efeito através de registo na Comissão de Mercados e Valores Mobiliários.
5. Os Peritos Avaliadores de Imóveis não podem submandatar, subcontratar ou substalecer em terceiros as suas funções.

#### **Artigo 2º.**

##### **Âmbito**

1. O presente Regulamento estabelece os princípios, direitos e deveres que os Peritos Avaliadores e as Sociedades de Avaliação devem observar no exercício da atividade de avaliação.
2. As regras deontológicas são aplicáveis a todos os Peritos Avaliadores de Imóveis em quaisquer circunstâncias da sua atividade profissional pelo que o seu incumprimento deve, em último caso, determinar a instauração de processo disciplinar pelos órgãos próprios da Associação, sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou administrativa a que estiverem sujeitos.

### **Artigo 3º.**

#### **Qualificação**

1. É reconhecida qualificação para o exercício da profissão de Perito Avaliador de Imóveis a quem possuir habilitações académicas adequadas à avaliação de imóveis conforme disposto na Portaria n.º 788/2004, de 09 de Julho ou no artigo 3.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro, e que demonstrem:
  - a) Idoneidade;
  - b) Conhecimento genérico nas áreas: Da Teoria Económica; Das Finanças Empresariais; dos Mercados Financeiros; da Construção; Da Energia, Ambiente e Protecção dos Recursos; Do Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território; Da Gestão e Operações Imobiliárias; Da ética na Atividade Financeira;
  - c) Conhecimentos aprofundados nas áreas: Da Análise de Projetos de Investimento; dos Métodos de Avaliação de Imóveis; Da Contabilidade e Fiscalidade do Imobiliário; Dos Instrumentos Financeiros de Investimento no Imobiliário; Do Direito Aplicável ao Imobiliário e ao Investimento Imobiliário.
2. O conhecimento aprofundado pressupõe um mínimo de 45 créditos de acordo com o Sistema Europeu de Transferências e Acumulação de Créditos.

### **Artigo 4º.**

#### **Competência**

É da exclusiva competência do Conselho Deontológico e de Disciplina da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, a interpretação e integração das regras deontológicas, bem como o reconhecimento da responsabilidade disciplinar dos Peritos Avaliadores por violação das mesmas.

### **Artigo 5º.**

#### **Exclusividade e Procedimentos de Exercício do Perito Avaliador de Imóveis**

1. Os Peritos Avaliadores de Imóveis inscritos na ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários encontram-se sujeitos ao código deontológico aprovado em Assembleia Geral.
2. A intervenção do Perito Avaliador de Imóveis é carácter obrigatório na avaliação de bens imobiliários.
3. O exercício das funções de Perito Avaliador de Imóveis terá de ser exercida com total independência e no âmbito da prestação de serviço, como forma de cumprir os deveres deontológicos, a isenção e autonomia técnica.

## SECÇÃO II

### Direitos e deveres fundamentais dos Peritos Avaliadores de Imóveis

#### Artigo 6º.

##### Direitos dos Peritos Avaliadores de Imóveis

Constituem direitos dos Membros Associados Singulares e Coletivos:

1. Requerer a intervenção da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários para a defesa dos seus direitos ou interesses legítimos em matéria profissional;
2. Exercer a sua profissão de acordo com a sua formação e experiência, sem interferência na sua autonomia técnica, nem concorrência de profissionais sem formação adequada;
3. O recurso à assistência e aos meios necessários à execução das tarefas de que é incumbido, bem como o direito a uma remuneração condigna com o trabalho profissional que executa;
4. Exercer a atividade de avaliação imobiliária na União Europeia;
5. Participar em todas as atividades promovidas pelos órgãos da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
6. Intervir e votar nos congressos, referendos e assembleias da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
7. Consultar as atas da Assembleia de Representantes;
8. Requerer a convocação de assembleias extraordinárias de secção;
9. Eleger e ser eleitos para o desempenho de funções na Associação;
10. Requerer a atribuição de níveis de qualificação;
11. Intervir na criação de especializações;
12. Requerer a atribuição de títulos de especialização;
13. Beneficiar da atividade editorial da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
14. Utilizar os serviços oferecidos pela ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
15. Usar a chancela certificativa da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários nos seus documentos profissionais atestando a especial confiança dos seus pares nos seus conhecimentos técnicos e experiência profissional.

#### Artigo 7º.

##### Dever de Confidencialidade

1. O Perito Avaliador de Imóveis é obrigado a sigilo em relação a factos e elementos cujo conhecimento lhe advenha exclusivamente do exercício da profissão ou do desempenho de cargos na ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
2. As informações facultadas ao Perito Avaliador de Imóveis para a prestação de serviço, com a necessária competência e rigor técnico, apenas podem ser utilizados com essa finalidade;
3. O segredo profissional abrange ainda documentos ou outros elementos direta ou indiretamente ligados aos factos sujeitos a sigilo;
4. Não deve divulgar ou utilizar segredos profissionais ou informações obtidas confidencialmente no exercício das suas funções, salvo se, em consciência considerar poder estar em sério risco exigências de bem comum.

## **Artigo 8º.**

### **Deveres de informação**

Não obstante o previsto nas incompatibilidades profissionais, poderão ser revelados dados:

1. Às entidades que tenham sido mandatadas pelos seus clientes;
2. Aos proprietários dos bens, empresas ou patrimónios objeto de avaliação;
3. Ao Banco de Portugal, CMVM e Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

## **Artigo 9º.**

### **Deveres da e para com a ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários**

1. Observar as disposições estatutárias e regulamentares da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à sua intervenção enquanto Perito Avaliador de Imóveis.
2. Pagar pontualmente as quotas nos termos estabelecidos pelo Estatuto da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, e de acordo os regulamentos e a tabela em vigor, situação indispensável ao gozo dos seus plenos direitos.
3. Não prejudicar os objetivos, a imagem e o bom-nome da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários e da Avaliação.
4. Participar na prossecução dos objetivos da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários.
5. Participar nas atividades da Associação Profissional e desempenhar as funções para as quais tenham sido eleitos ou escolhidos.
6. Requerer a suspensão da inscrição na ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários quando ocorrer incompatibilidades supervenientes.
7. Confiar nos órgãos da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários.
8. Aceitar as decisões legítimas da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários no que se refere ao exercício da profissão.
9. Em caso de anulação da inscrição na ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários deverá devolver o cartão profissional e retirar de todos os impressos e relatórios o logotipo da Associação.
10. Fornecer e mencionar de forma clara e inequívoca os dados pessoais e profissionais de relevância no ato da inscrição e sempre que houver alteração.
11. Atualizar e usar os meios considerados adequados que a Associação dispõe para todos os associados.
12. Colaborar na prossecução das atribuições da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, desempenhar os mandatos que lhe foram confiados e exercer os cargos para que tenha sido eleito ou nomeado.
13. Participar ativamente nos trabalhos que interessem à classe, contribuindo com o seu esforço no sentido de elevar o prestígio da profissão.
14. Os destinatários deste Código devem pautar a sua atuação pela procura contínua de aperfeiçoamento e atualização dos seus conhecimentos profissionais, nomeadamente através de autoformação ou da frequência de ações específicas de formação promovidas ou apoiadas pela ANAI, tendo em vista a manutenção e a melhoria das suas capacidades profissionais e a prestação de melhores serviços.



15. À ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários incumbe a adoção e aplicação de um conjunto de medidas destinadas à prevenção dos riscos profissionais da atividade de Perito Avaliador de Imóveis, a alcançar através da monitorização periódica.
- a) Para efeito do disposto no número anterior, sem prejuízo dos demais deveres legais e estatutários, os membros Associados Coletivos e Singulares ficam obrigados a apresentar anualmente à ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários os seguintes elementos:
1. Apresentação anual de um relatório tipo de avaliação feito com obediência aos requisitos de conteúdo e estrutura fixados no anexo da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro;
  2. Aquando da renovação do seguro de responsabilidade civil profissional, deverá ser remetida à ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários cópia das condições particulares da apólice e comprovativo de pagamento do prémio do seguro (recibo ou aviso de recibo e comprovativo de pagamento) com uma cobertura mínima de € 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros). É equiparado ao aqui fixado a situação do Perito interno de uma empresa que seja titular de Seguro de Responsabilidade Civil com a cobertura mínima de 500.000,00€, abrangendo o Perito Individual como colaborador da Pessoa Coletiva que tem o seguro.
  3. Em caso de queixa ou reclamação por quem detém legitimidade os Membros Associados Singulares ou Coletivos estão obrigados a prestar todas as informações e disponibilizar todos os documentos que lhe sejam solicitados pelo Conselho Fiscal e Deontológico.

### **Artigo 10º.**

#### **Deveres para com a comunidade**

1. Desempenhar com competência e isenção as suas funções e contribuir para o progresso da avaliação imobiliária.
2. Recusar a prestação de serviços sempre que existam sérias suspeitas sobre as operações imobiliárias e estas visem a obtenção de resultados ilícitos.
3. Contribuir para ações de interesse geral no domínio da Avaliação nomeadamente participando na discussão pública de problemas relevantes no seu âmbito.
4. Atuar com objetividade e imparcialidade nas avaliações profissionais de bens imóveis cumprindo a legislação aplicável.
5. Exercer a profissão no respeito pelos valores da ética profissional, da responsabilidade, e da confidencialidade.
6. Assegurar e melhorar a sua competência, para o que deve contribuir e participar em atividades de informação, formação e aperfeiçoamento, nomeadamente as aceites ou promovidas pela ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;

### **Artigo 11º.**

#### **Deveres no desempenho da actividade**

1. Exercer a sua profissão com eficácia e lealdade aplicando todo o seu saber tendo presente os interesses daqueles que lhe confiam tarefas profissionais.
2. Os relatórios de avaliação devem conter os seguintes elementos:

- A) Elementos de identificação:
  - a) Identificação da entidade detentora do imóvel;
  - b) Identificação dos Peritos Avaliadores de Imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os Peritos Avaliadores de Imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM;
  - c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
  - d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;
  - e) Indicação das seguintes datas:
    - i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação;
    - ii) Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel;
    - iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel;
    - iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação;
    - v) Da anterior avaliação efectuada ao imóvel, se aplicável.
- B) Elementos de avaliação:
  - a) Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;
  - b) Identificação clara do âmbito da inspeção efectuada ao imóvel avaliado;
  - c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
  - d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;
  - e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
  - f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
  - g) Descrição das diligências efectuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
  - h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;
  - i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;
  - j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;
  - k) Identificação do (s) valor (es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;
  - l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.
- C) Elementos de responsabilização:
  - a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;

- b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente lei;
  - c) Declaração de que efectuou a avaliação de acordo com as exigências legais;
3. Definir os termos da sua relação profissional, a natureza, o objetivo, a extensão dos serviços a prestar, responsabilidades, fases e prazos a cumprir, a remuneração e todos os restantes elementos que com ela se relacionem.
  4. Recusar tarefas que ultrapassem a sua competência ou disponibilidade e cujas condições de realização prejudiquem a qualidade da prestação.
  5. O Perito Avaliador deve assegurar a veracidade das informações que presta.
  6. No exercício da profissão, pugnando pela transparência dos atos, o Perito Avaliador deverá recusar assinar pareceres, estudos, avaliações ou outros trabalhos profissionais de que não seja autor ou colaborador.
  7. Previamente à aceitação de qualquer compromisso o Perito Avaliador obriga-se a garantir que não existem situações de possíveis incompatibilidades ou de conflito de interesses.
  8. O Perito Avaliador assume toda a responsabilidade do trabalho realizado e, conseqüentemente, os danos que possam resultar para o cliente em resultado de erros, omissões ou desvios nos seus relatórios de avaliação.
  9. No caso de insuficiência de elementos que comprometam os resultados das avaliações o Perito Avaliador deverá mencionar e realçar o facto no relatório de avaliação.
  10. Antes de assinar um contrato ou aceitar compromisso profissional, o Perito Avaliador deve verificar se o mesmo não contém cláusulas contrárias à ética profissional.

### **Artigo 12º.**

#### **Deveres para com o cliente ou entidade empregadora**

1. Contribuir para a realização dos objetivos das organizações, promovendo o aumento da produtividade, a melhoria da qualidade dos produtos e das condições de trabalho.
2. Prestar serviços com diligência e pontualidade não prejudicando os clientes nem terceiros, não podendo abandonar sem fundamentação os trabalhos confiados e cargos que desempenhar.
3. Deverá facultar ao cliente todas as explicações necessárias à completa compreensão e apreciação dos serviços que presta de acordo com o contratualmente estipulado.
4. Adotar soluções capazes e adequadas de modo a assegurar a qualidade da Avaliação do ativo.
5. Garantir a idoneidade dos dados referentes às avaliações.
6. Cumprir os prazos e as exigências dos clientes.

### **Artigo 13º.**

#### **Deveres recíprocos dos Peritos Avaliadores de Imóveis**

1. Promover as relações profissionais com lealdade, prestando colaboração e aconselhamento, sempre que solicitado.
2. Contribuir para prestígio da profissão não prejudicando a reputação profissional ou a atividade dos colegas.
3. Em circunstância de transmissão, substituição ou participação em trabalhos de outrem, só deverá aceitar a tarefa após consulta e informação prévia ao colega.

4. Aos Peritos Avaliadores de Imóveis na defesa de uma sã e leal concorrência são proibidos todos os atos que atentem contra a liberdade de escolha do cliente.
5. O Perito Avaliador de Imóveis deverá comunicar à ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários a existência de litígios profissionais com colegas, facultando os elementos necessários para a avaliação da situação.
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis devem abster-se de todos os atos susceptíveis de lesar direta ou indiretamente um colega; nomeadamente: - Contratando ou aliciando colaboradores de colegas sem aviso prévio a estes.
7. Aos Peritos Avaliadores de Imóveis é interdita qualquer forma de associação ou de apoio profissional a um colega em cumprimento de pena de suspensão.
8. Os litígios entre Peritos Avaliadores e referentes ao exercício da profissão devem ser submetidos ao respetivo Conselho de Disciplina ainda antes de serem submetidos às jurisdições competentes.

#### **Artigo 14º.**

##### **Dever de urbanidade**

1. No exercício da profissão deve o Perito Avaliador de Imóveis proceder sempre com urbanidade, na relação com todas as pessoas e entidades relacionadas com o seu trabalho, usando sempre de boa-fé e lealdade.
2. Atuar com zelo e diligência relativamente a todas as questões que lhe sejam confiadas e proceder com urbanidade para com os colegas e clientes.

#### **Artigo 15º.**

##### **Objetividade e imparcialidade**

1. Exercer a sua atividade com objetividade, imparcialidade e isenção, expressando sempre de forma clara e fundamentada as suas decisões e pareceres.
2. Não deverá celebrar contratos de trabalho que possam afetar os seus deveres deontológicos e a sua isenção e autonomia técnica.
3. Deverá atuar no exercício das suas funções com correção e de forma a evitar discriminações ou desconsiderações.
4. Deverá recusar a sua colaboração em trabalhos sobre os quais tenha de se pronunciar no exercício de diferentes funções que impliquem situações ambiguidade.

#### **Artigo 16º.**

##### **Honorários**

1. A remuneração do Perito Avaliador de Imóveis é única e exclusivamente encargo do seu cliente ou empregador, devendo contratualmente e previamente ser definida.
2. O Perito Avaliador não poderá fazer depender a sua remuneração, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou valor do imóvel.
3. A remuneração deverá ser adequada à importância e especificidade técnica do trabalho a desenvolver.
4. O pagamento deverá ser efectuado nos termos contratuais ou na sua falta exclusivamente no final do trabalho prestado no seu justo valor.

5. O Perito Avaliador não deverá prestar serviços a título gratuito ou manifestamente sub-remunerados.
6. O Perito Avaliador deve recusar condições financeiras que não lhe permitam fornecer uma prestação profissional digna e satisfatória.
7. O Perito Avaliador deve abster-se de receber retribuições que recaiam sobre a matéria do seu trabalho por outra via que não seja de honorários ou vencimentos previamente fixados.
8. À ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários compete defender e prestigiar a profissão de Perito Avaliador, nomeadamente, sensibilizando as Instituições Públicas e as Instituições Financeiras relativamente ao pagamento de um justo valor a título remuneratório pelo trabalho desenvolvido e à denúncia de situações que configuram a apropriação do valor do trabalho dos Peritos Avaliadores.

### **SECÇÃO III**

#### **Incompatibilidades e Impedimentos**

##### **Artigo 17º.**

##### **Âmbito**

O exercício das funções de Perito Avaliador de Imóveis é incompatível com quaisquer outras funções que, pela sua natureza, ponham em perigo a manutenção da ética profissional e comprometam os princípios referidos nos artigos anteriores nomeadamente os profissionais da atividade estão obrigados.

##### **Artigo 18º.**

#### **Incompatibilidades e Impedimentos**

1. O exercício da Avaliação é incompatível com qualquer actividade ou função que ponha em causa a independência e a dignidade do exercício da profissão;
2. Em caso de dúvida sobre incompatibilidades, o Perito Avaliador deve submetê-la à apreciação do respectivo Conselho Disciplinar e Deontológico e solicitar orientação;
3. Em caso de solicitação das informações referidas no ponto anterior, estas deverão ser prestadas aos órgãos competentes num prazo máximo de 30 dias, sob pena de se sujeitarem à suspensão de inscrição na Associação Profissional.
4. Não podem prestar serviço às entidades referidas na alínea b) do artigo 2º., da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro, os Peritos Avaliadores de Imóveis que se encontrem numa situação que possa comprometer a sua imparcialidade de análise, nomeadamente, em resultado de interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou de qualquer relação, comercial ou pessoal, com 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 20º. 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 acepção do artigo 21º. do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro, nomeadamente:
  - b1** – A entidade contratante;
  - b2** – Os acionistas ou participantes dos organismos de investimento coletivo ou com os associados dos fundos de pensões em causa; ou
  - b3** – 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:
  - d1** – Entidades referidas nas subalíneas da alínea **b**);
  - d2** – Participantes dos organismos de investimento coletivo em causa; ou
  - d3** – 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 consultoria ou de mediação imobiliária, 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 investimento coletivo ou pelos fundos de pensões em causa.

## **SECÇÃO IV**

### **Responsabilidade Disciplinar**

#### **Artigo 19º.**

##### **Regime**

Sem prejuízo das especificidades previstas no presente título, são aplicáveis ao exercício da ação disciplinar pela ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, as disposições previstas do Código Civil relativas à responsabilidade civil, contra-ordenacional ou criminal que possa ocorrer.

## **Artigo 20º.**

### **Âmbito e Conceito**

1. Considera-se infração disciplinar, a violação pelos Membros da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, de qualquer obrigação que se encontre prevista no presente Código, em disposição legal, regulamentar, estatutária ou em determinação emanada pela Associação.
2. Sempre que a infração resulte de omissão de um dever, a aplicação da sanção não dispensa o infrator do seu cumprimento, se esta ainda for possível.
3. O pedido de cancelamento ou suspensão da inscrição não interfere com a responsabilidade disciplinar do Perito Avaliador de Imóveis perante a Associação por infrações anteriormente praticadas.

## **Artigo 21º.**

### **Responsabilidade Civil e Criminal**

1. O disposto no artigo anterior é independente da responsabilidade civil e/ou criminal.
2. O Perito Avaliador de Imóveis devidamente inscrito para o exercício das suas funções terá de ter um seguro de Responsabilidade Civil e Profissional tendo em conta a natureza e âmbito dos riscos inerentes à sua actividade, com um capital de montante mínimo obrigatório não inferior a 250.000,00€ actualizável sempre que a ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários o aconselhe ou a CMVM o imponha ou sugira.

## **Artigo 22º.**

### **Sanções disciplinares**

1. As sanções disciplinares a promover pelos órgãos competentes da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários consoante a gravidade das situações configuram:
  - A advertência
  - A censura
  - A suspensão
  - A exclusão
2. As sanções serão obrigatoriamente registadas no processo individual do respetivo membro.
3. As sanções disciplinares serão todas elas sujeitas a divulgação por um período de 20 dias nas instalações e no site da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, após a sua comunicação ao infrator.
4. Decorridos 5 anos do registo de sanções no processo individual sem que nova penalização tenha existido as sanções serão obrigatoriamente eliminadas do processo individual.

### **Artigo 23º.**

#### **Advertência**

1. A advertência consiste numa solene e adequada recomendação dirigida e comunicada por escrito ao infrator.
2. A advertência será simples ou registada: Simples quando não implique anotação no cadastro disciplinar do infrator; E, registada no caso contrário.

### **Artigo 24º.**

#### **Censura**

1. A censura consiste numa declaração formal de reprovação pela falta cometida devendo ser comunicada por escrito ao infrator.

### **Artigo 25º.**

#### **Suspensão**

1. A suspensão consiste no afastamento temporário do infrator de todas ou de parte, das atividades ou funções exercidas na ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários e deverá ser comunicada ao infrator;
2. A suspensão terá a duração máxima de 24 meses.

### **Artigo 26º.**

#### **Exclusão**

1. A exclusão consiste na perda da qualidade de filiado ou, na interdição do exercício de qualquer atividade junto da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários.
2. A sanção de exclusão só poderá ser aplicada:
  - a) Quando os atos integrantes da infração disciplinar forem, pela sua natureza ou circunstâncias manifestamente incompatíveis com os padrões de competência, zelo, rigor, diligência, honestidade e idoneidade exigíveis ao infrator;
  - b) Quando se verifique reincidência ou sucessão reiteradas de infrações disciplinares passíveis da sanção de suspensão.

### **Artigo 27º.**

#### **Instauração do procedimento disciplinar**

1. O processo disciplinar é instaurado por decisão dos órgãos competentes, nomeadamente pelo conselho fiscal, disciplinar e deontológico, nas seguintes condições:
  - a. Por iniciativa própria;
  - b. A pedido de outro Órgão da Associação;
2. Em consequência de participação de entidade pública ou qualquer pessoa com conhecimento de fatos susceptíveis de integrarem infração disciplinar.
3. Sempre que as autoridades públicas notifiquem a ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários da prática de atos sancionáveis ou infrações disciplinares praticados pelos seus membros a Associação agirá disciplinarmente.



4. Se a infração configurar, também delito contra-ordenacional ou crime público, deve comunicar-se às entidades competentes para a instauração dos correspondentes processos.

### **Artigo 28º.**

#### **Instrução**

1. A instrução compreende todos os atos e diligências de prova necessários ao apuramento dos fatos que fundamentam a infração disciplinar e deverá estar concluída no prazo máximo de 60 (sessenta dias úteis).
2. A instrução do processo disciplinar será realizada pela ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, ou por instrutor por esta nomeado.
3. A pessoa autorizada a praticar os atos instrutórios pode, quando julgue indispensável, ordenar o exame de quaisquer livros, registos e documentos relevantes respeitantes às atividades que o infrator exerça na atividade profissional ou com elas relacionadas, solicitar todas as informações adicionais que se mostrem indispensáveis bem como inquirir quem entender conveniente.
4. Finda a instrução do processo, a pessoa que a realizou, elaborará no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis um relatório completo do qual deve constar, nomeadamente a descrição pormenorizada dos fatos que fundamentam a infração disciplinar, a gravidade desta, além das circunstâncias atenuantes e agravantes da infração.
5. São consideradas circunstâncias atenuantes, entre outras, a confissão espontânea da infração e o bom comportamento do infrator e, circunstâncias agravantes entre outras, a premeditação, a combinação com outras pessoas para a prática de infração e a reincidência.
6. A ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários poderá, quando a complexidade do processo assim o exigir, prorrogar o prazo fixado no nº. 4, até ao limite total de 15 (quinze) dias úteis.
7. Depois do relatado, o processo será remetido no prazo de 24 (vinte e quatro) horas à Direção da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários.

### **Artigo 29º.**

#### **Decisão**

1. Na decisão sobre o processo disciplinar deverão ser considerados todos os elementos de prova recolhidos durante a instrução, a defesa apresentada pelo infrator e, a proposta fundamentada de decisão apresentada pela pessoa que realizou a instrução.
2. A decisão não poderá incidir sobre factos que não constem da nota de culpa ou da defesa deduzida, salvo se atenuarem ou dirimirem a responsabilidade do infrator.
3. Recebido o processo, a ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, dispõe de 30 (trinta) dias para proferir a decisão.
4. A decisão que ponha termo ao processo disciplinar deve ser fundamentada e constar de documento escrito, tornando-se eficaz depois de notificada, por carta registada com aviso de receção à pessoa ou entidade contra quem tenha sido instaurado o processo.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, a notificação considera-se efectuada no terceiro dia útil seguinte ao da data do registo.

## **Artigo 30º.**

### **Deliberação**

Com base no relatório apresentado pela instrução, o Conselho Fiscal, Disciplinar e Deontológico pode, em deliberação fundamentada:

1. Arquivar o procedimento disciplinar;
2. Aplicar ao infrator uma das sanções previstas nos termos do Artigo 21º., do presente Código Deontológico;
3. Propor aos órgãos competentes a suspensão ou cancelamento da inscrição se a infração cometida assim o justifique;
4. Em casos dúbios solicitar ao instrutor a realização de diligências instrutórias complementares.

## **Artigo 31º.**

### **Defesa**

1. O prazo de reclamação ou recurso das decisões que não sejam de mero expediente ou de disciplina dos trabalhos é de 10 (dez) dias úteis.
2. A revisão das deliberações é da competência do Órgão que as proferiu e em última instância dos Tribunais Judiciais.

## **Artigo 32º.**

### **Registo e participação das sanções**

1. A ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários manterá atualizado um registo de todas as sanções disciplinares aplicadas.
2. As sanções disciplinares aplicadas são comunicadas à Direção da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários.

## **Artigo 33º.**

### **Divulgação pública**

Até ao despacho de acusação o processo é confidencial, podendo a decisão de aplicação de sanção disciplinar ser objeto de publicação em boletins da ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários se, a Direção entender que a mesma é relevante para salvaguarda dos interesses lesados com a infração ou dos interesses dos profissionais colegas em geral.

## **Artigo 34º.**

### **Disposições finais**

A não observância das disposições deste regulamento implicará a abertura de procedimento disciplinar. Sempre que se suscitem a um Perito Avaliador de Imóveis dúvidas sobre questões de deontologia profissional relativamente a determinado caso, deverá solicitar a pronúncia do respetivo Conselho de Disciplina.

**Artigo 35°.**

**Entrada em vigor**

O presente Código entre em vigor no dia seguinte à aprovação em Assembleia Geral.

