



## CIRCULAR INFORMATIVA n.º 1/ANAI/2021

Data: 2021-11-03

---

### **Assunto: Adoção de Normas Internacionais e Europeias de Avaliação**

Fonte: Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

Contacto na ANAI: [dir@anavaliadores.pt](mailto:dir@anavaliadores.pt); [serv.admin@anavaliadores.pt](mailto:serv.admin@anavaliadores.pt)

No seguimento das diversas solicitações que têm sido dirigidas pelos Associados à Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI) a respeito das Normas e Leis relativas à **adoção das normas internacionais e europeias de avaliação**<sup>1</sup>, visa a presente circular informativa esclarecer:

1. face às leis vigentes em matéria de Normas Internacionais de Avaliação, a ANAI na condição de Membro Efetivo do **Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGoVA)**, desde 2019, está sujeita ao Regime Estatutário do TEGoVA;
2. de acordo com o art.º 4.º dos Estatutos do TEGoVA as Associações Membro do TEGoVA devem garantir:
  - a. *que os Associados [da ANAI] atuam como avaliadores qualificados<sup>2</sup> em conformidade com as regras internas do TEGoVA;*
  - b. *que os Associados [da ANAI] atuam em conformidade com as políticas e procedimentos do TEGoVA para peritos avaliadores;*
  - c. *a subscrição por parte dos membros associados de um seguro de responsabilidade civil profissional.*

---

<sup>1</sup> [EBA/GL/2020/06, de 29/05/2020 - Orientações sobre a concessão e a monitorização de empréstimos](#) (§207 do capítulo 7)  
[Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro – Lei dos PAIS](#)  
[Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho](#)

<sup>2</sup> De acordo com a Norma EVS3 um “avaliador qualificado é uma pessoa física, independente ou contratado por uma sociedade de avaliação ou outra pessoa jurídica, que é responsável por fazer avaliações e que demonstra qualificações e experiência profissional relevante na área de avaliações imobiliárias”.



De acordo com a **European Banking Authority** – EBA, devem as avaliações imobiliárias ser realizadas de acordo com as normas internacionais: *“As instituições devem assegurar que o bem utilizado como garantia é avaliado de acordo com as normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis, como, por exemplo, as normas do Conselho Internacional das Normas de Avaliação, as normas de avaliação europeias do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e as normas da Royal Institution of Chartered Surveyors”*.

Neste sentido, sendo a ANAI membro efetivo do TEGOVA, recomenda a adoção das Normas Europeias de Avaliação (EVS) pelos Associados da ANAI no desempenho da sua atividade profissional.

Lisboa, 03 de novembro de 2021

O Presidente de Direção,

Ramiro Teixeira Guarda Gomes

Informação divulgada em <https://anavaliadores.pt/>



## REFERÊNCIAS LEGAIS:

### Decreto-Lei n.º 74A /2017, de 23 Junho

*De entre as medidas tomadas para a promoção da concessão responsável de crédito, destaca-se a exigência de que os trabalhadores e ou prestadores de serviços de avaliação aos mutuantes tenham um nível elevado de conhecimentos e competências técnicas, com vista ao desempenho das suas funções com qualidade e eficiência, encontrando-se aptos para prestar todas as explicações que sejam necessárias aos consumidores.*

*Com vista a uma correta avaliação do imóvel, quando a mesma é condição necessária para a atribuição/obtenção de crédito, torna-se necessária a intervenção de perito avaliador independente, acautelando-se a aplicação da legislação específica que rege o exercício da atividade de perito avaliador de imóveis, e tendo em consideração a importância das regras internacionais na matéria, como sejam os padrões desenvolvidos pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGOVA), pelo Conselho de Normas Internacionais de Avaliação e pela Royal Institution of Chartered Surveyors.*

Artigo 18.º

*Avaliação dos imóveis*

*1 - Os mutuantes devem proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.*

*2 - O mutuante entrega ao consumidor um duplicado dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel por perito avaliador independente, nos termos do número anterior.*

## EBA – European Banking Authority

### Orientações sobre a concessão e a monitorização de empréstimos

*Natureza das presentes orientações*

*1. O presente documento contém orientações emitidas ao abrigo do artigo 16.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Nos termos do artigo 16.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, as autoridades competentes e as instituições financeiras devem desenvolver todos os esforços para dar cumprimento às orientações*

*7. Avaliação de bens imóveis e móveis*

*7.1 Avaliação no momento da concessão*

*207. As instituições devem assegurar que o bem utilizado como garantia é **avaliado de acordo com as normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis**, como, por exemplo, as normas do Conselho Internacional das Normas de Avaliação, as normas de avaliação europeias do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e as normas da Royal Institution of Chartered Surveyors. 208. Quando aplicável, as instituições devem ter em conta os fatores ESG que afetam o valor das cauções, por exemplo, a eficiência energética dos edifícios.*



### 7.3 Critérios para avaliadores

231. As instituições devem assegurar-se de que um avaliador que execute as tarefas de avaliação ou reavaliação:

- a. *é profissionalmente competente e cumpre todos os requisitos nacionais ou internacionais e normas profissionais aceites aplicáveis ao próprio avaliador ou à realização de um determinado trabalho de avaliação;*
- b. *tem as competências técnicas apropriadas e experiência adequada para executar a avaliação;*
- c. *tem os conhecimentos necessários, ou seja, conhecimentos sobre o objeto da avaliação, o mercado de imobiliário pertinente e a finalidade da avaliação;*
- d. *é independente do processo de decisão do crédito.*

### **Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro**

De todo o conteúdo da Lei suprarreferida não se encontra qualquer referência à obrigatoriedade da adoção das normas Internacionais para o exercício da atividade.



Extrato dos Estatutos do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores

<u>Article 3 – Members</u>	<u>Article 3 – Membres</u>
<p>The association consists of at least three members. Natural persons cannot be members.</p> <p>Each member will be represented in the General Assembly by the person or persons of which the identity has been previously communicated to the Board of Directors. Any change in representative must be immediately communicated to the Board of Directors.</p> <p>The association has three categories of members: full members, associate members and observer members.</p> <p>The full members are associations representing valuers from the European Union.</p> <p>Associate members are associations representing valuers from non-EU countries.</p> <p>Observer members are admitted on a case-by-case basis.</p>	<p>L'association se compose d'au moins trois membres. Les personnes physiques ne peuvent pas être membres.</p> <p>Chaque membre est représenté à l'Assemblée Générale par la ou les personnes dont l'identité a été précédemment communiquée au Conseil d'Administration. Tout changement de représentant doit être immédiatement communiqué au Conseil d'Administration.</p> <p>L'association comprend trois catégories de membres : les membres actifs, les membres associés et les membres observateurs.</p> <p>Les membres actifs sont les associations représentant des experts appartenant à l'Union Européenne.</p> <p>Les membres associés sont les associations représentant des experts de pays qui ne font pas partie de l'Union Européenne.</p> <p>Les membres observateurs sont admis au cas par cas.</p>
<u>Article 4 – Admission</u>	<u>Article 4 – Admission</u>
<p>4.1. Requirements for full and associate membership:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• The member association has to be either an association of valuers that qualify as "experts" according to the definition given in the internal rules, or at least have a section of valuation experts that meet TEGoVA standards.</li><li>• The member association will comply with TEGoVA's statutes, internal rules, and code of conduct as well as with the decisions of the General Assembly and Board of Directors as long as they are not contrary to EU law or the law of the country of the member association.</li><li>• The member association must have a substantial number of valuers of its country among its members.</li><li>• Only legally constituted and recognised associations can qualify for TEGoVA membership.</li><li>• The member association must comply with all financial obligations toward TEGoVA.</li><li>• The member associations must require from their members:<ul style="list-style-type: none"><li>a. compliance with the definition of expert of the TEGoVA internal rules</li><li>b. compliance with the TEGoVA corporate governance rules for valuers</li><li>c. subscription of a sufficient professional insurance policy, where appropriate as long as these requirements are not contrary to EU law or the law of the country of the member association.</li></ul></li></ul>	<p>4.1. Conditions d'admission pour les membres actifs et pour les membres associés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'association membre doit être une association d'experts répondant à la qualification d'« expert » selon la définition du règlement d'ordre intérieur, ou ayant au moins une Section d'experts répondant aux normes de TEGoVA.</li><li>• L'association membre se conformera aux statuts de TEGoVA, à son règlement d'ordre intérieur, à son code de conduite ainsi qu'aux décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration tant qu'ils ne seront pas contraires au droit de l'UE ou au droit du pays de l'association membre.</li><li>• L'association membre doit avoir un nombre important d'experts de son pays parmi ses membres.</li><li>• Seules les associations légalement constituées et reconnues peuvent être candidates à être membres de TEGoVA.</li><li>• L'association membre doit remplir toutes ses obligations financières envers TEGoVA.</li><li>• Les associations membres doivent exiger de leurs membres :<ul style="list-style-type: none"><li>a. le respect de la définition d'« expert » figurant au règlement d'ordre intérieur de TEGoVA</li><li>b. le respect des règles de bonne pratique établies par TEGoVA pour les experts</li><li>c. la souscription d'une police d'assurance professionnelle suffisante, si nécessaire, pour autant que ces conditions ne soient pas contraires au droit de l'UE ou au droit du pays de l'association membre.</li></ul></li></ul>