PROPOSTA DE LISTA

Candidatura aos Órgãos Sociais da ANAI

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

Triénio 2027 / 2029

LISTA DA CANDIDATURA

Direção

Cargo	Nome
Presidente	Pedro de Andrade Quirino Rosa
Vice-Presidente	Vítor José Mateus Soares
Tesoureira	Susana Gonçalves Cacela Matias
Secretário	José Estêvão Pedroso Alcântara
Vogal	João Manuel Vieira Fonseca
Vogal	José António Rodrigues Franco de Araújo
Vogal	Miguel António Remechido Anjos

Mesa da Assembleia Geral

Cargo	Nome
Presidente	Ramiro Teixeira Guarda Gomes
Vice-Presidente	Nélson Manuel da Silva Rego
Secretário	Conceição Gomes da Cunha

Conselho Fiscal, Disciplinar e Deontológico

Cargo	Nome
Presidente	Antero Alexandre da Costa Pinto dos Santos
Vice-Presidente	Fernando Júlio Maia Gomes da Silva
Secretário	José Castilho Reis

COMISSÕES TÉCNICAS ESTRATÉGICAS OU ESPECIALIZADAS

As comissões apoiam a concretização dos eixos do programa, com temas delimitados, produtos esperados e responsáveis identificados.

Comissão	Ligação	Temas principais	Produto esperado	Responsáveis
CTE 1 — Relação com os Reguladores, TEGoVA (EVS) e Relações Internacionais	Eixos I, II e V	Interlocução com reguladores; EVS; EVS-PME; certificações europeias; participação na TEGoVA; cooperação ibérica e lusófona.	Plano de representação institucional e participação internacional, com notas técnicas sobre EVS e EVS-PME.	Pedro Rosa Vítor Soares João Fonseca
CTE 2 — IA, AVM, Dados, Qualidade e Limitações	Eixo III	Utilização responsável de IA e AVM; validação de modelos; repositório de indicadores; inspeção física; proteção de dados; cibersegurança.	Guia de boas práticas, requisitos de validação, controlo de qualidade e limites de utilização.	Nélson Rego
CTE 3 — Sustentabilidade, Energia e Risco Climático	Eixo IV	Taxonomia europeia; ESG; eficiência energética; riscos físicos e de transição; impacto no valor.	Guia prático de sustentabilidade e risco climático, acompanhado de conteúdos para formação contínua.	José Franco de Araújo José Estêvão de Alcântara
CTE 4 — Formação, Certificação, Especializações e Novas Áreas de Avaliação	Eixos II e VII; transversal	Calendário formativo; apoio REV/TRV; ligação às universidades; máquinas e equipamentos; ativos rurais; turismo; embarcações; expropriações; contencioso; fiscalidade; avaliação de empresas e outros domínios emergentes.	Plano de formação e certificação, mapa de competências e proposta de especializações e novas áreas de avaliação.	João Gomes Paulo Caldeira Martins
CTE 5 — Vida Associativa, Comunicação, Marketing e Eventos	Eixo VI	Auscultação regional; boletim; comunicação externa; marketing institucional; eventos; área reservada; repositório técnico; indicadores de comunicação.	Plano anual de vida associativa, comunicação, marketing e eventos, com calendário, responsabilidades e indicadores.	Conceição Gomes da Cunha Reduto da Costa

PROGRAMA ELEITORAL

Proposta para os Órgãos Sociais da ANAI

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

Triénio 2027 / 2029

Conteúdo

1. Nota de apresentação
2. Visão estratégica e plano de ação 2027–2029
3. Eixos estratégicos e prioridades
4. Revisão e modernização dos Estatutos
5. Grupos de trabalho
6. Calendarização e compromissos de gestão

1. Nota de Apresentação

O presente programa estabelece uma orientação para a ANAI assente no reforço institucional da profissão, na qualificação técnica dos associados, na inovação responsável, na sustentabilidade, na presença internacional e numa vida associativa mais participada, transparente e territorialmente equilibrada.

Princípio orientador

Fixar um rumo claro para a Associação, concentrando o próximo mandato num conjunto limitado de prioridades com impacto, sem comprometer direções futuras com prazos ou soluções operacionais dependentes de variáveis que a ANAI não controla.

A ANAI e os desafios do setor

- Quadro regulamentar disperso e necessidade de maior capacidade de representação perante reguladores, poder político, clientes institucionais e sociedade.
- Transformação tecnológica acelerada, com generalização da inteligência artificial e dos modelos automatizados de avaliação.
- Exigências crescentes em matéria de sustentabilidade, eficiência energética, risco climático, qualidade, dados e cibersegurança.
- Necessidade de formação contínua, renovação geracional, apoio à certificação e reconhecimento de novas áreas de avaliação.
- Reforço da comunicação, da proximidade regional, da cooperação europeia, ibérica e lusófona e dos mecanismos de apoio ao associado.

2. Visão Estratégica e Plano de Ação 2027–2029

Visão estratégica de médio e longo prazo

Para os próximos dois a três mandatos, e numa ótica de continuidade da maioria dos membros dos órgãos sociais, pretende-se consolidar a ANAI como referência nacional da avaliação imobiliária, tecnicamente qualificada, europeia na sua atuação, aberta à inovação e capaz de representar os peritos avaliadores perante as entidades públicas e privadas relevantes.

- Reforçar o reconhecimento institucional e contribuir para um quadro profissional mais coerente e exigente.
- Afirmar as EVS, a certificação REV/TRV, a ética, a qualidade e a responsabilidade do perito como elementos diferenciadores.
- Preparar a profissão para a IA, os AVM, a transição energética, os riscos climáticos e novas tipologias de ativos.
- Construir uma Associação mais próxima, participada, transparente e capaz de cooperar internacionalmente.

Plano de ação para o triénio

No mandato de 2027–2029 serão priorizadas as medidas mais urgentes e com meios previsivelmente disponíveis. As restantes propostas mantêm-se como orientação estratégica, podendo ser iniciadas, aprofundadas ou transferidas em continuidade para mandatos seguintes após avaliação anual.

- Representação institucional e resposta técnica a alterações legislativas ou regulamentares.
- Calendário anual de formação, apoio REV/TRV e aproximação ao ensino superior.
- Orientações práticas sobre IA e AVM, com supervisão humana, transparência e controlo de qualidade.
- Continuidade do trabalho sobre sustentabilidade, ESG, energia e risco climático.
- Revisão estatutária participada e criação gradual dos grupos de trabalho prioritários.
- Melhoria da comunicação, auscultação regional, apoio técnico e proteção profissional dos associados.

Critérios de priorização

Urgência e importância para a profissão; utilidade para os associados; disponibilidade de recursos; articulação com projetos já existentes; e possibilidade de produzir resultados tecnicamente sólidos e sustentáveis.

3. Eixos Estratégicos e Prioridades

Eixo I — Reconhecimento Institucional e Quadro Regulamentar

Objetivo central: Reforçar a capacidade de representação da ANAI e a valorização do perito avaliador.

- Manter interlocução regular com Assembleia da República, CMVM, Banco de Portugal e outras entidades competentes.
- Preparar posições técnicas sobre a Lei n.º 153/2015, autorregulação, reconhecimento profissional e condições de exercício.
- Participar nas consultas públicas relevantes e acompanhar matérias como honorários, independência, qualidade e responsabilidade profissional.

Eixo II — Formação Contínua e Certificação Profissional

Objetivo central: Promover atualização técnica permanente e facilitar o acesso às certificações reconhecidas.

- Publicar um calendário formativo anual, articulado com as necessidades dos associados e a evolução das normas.
- Criar apoio à instrução das candidaturas REV e TRV e incentivar acompanhamento voluntário a profissionais em início de carreira.
- Reforçar protocolos com universidades e entidades de formação, incluindo fora da área metropolitana de Lisboa.

Eixo III — Inovação Tecnológica, Ética e Modelos Automatizados

Objetivo central: Promover uma utilização responsável da IA e dos AVM, preservando a intervenção crítica e a responsabilidade do perito.

- Elaborar orientações sobre validação, transparência, rastreabilidade, proteção de dados, cibersegurança e limitações dos modelos.
- Defender a complementaridade entre tecnologia, inspeção física e julgamento profissional, evitando a substituição acrítica do avaliador.
- Mobilizar a experiência nacional pioneira em AVM e realizar encontros técnicos regulares sobre tecnologia aplicada à avaliação.

Eixo IV — Sustentabilidade e Critérios ESG na Avaliação

Objetivo central: Integrar sustentabilidade, energia e risco climático na prática profissional.

- Dar continuidade ao High Value II e divulgar os seus resultados e instrumentos junto dos associados.
- Produzir orientações práticas sobre taxonomia europeia, eficiência energética e riscos físicos e de transição.
- Incluir estes temas na formação contínua e na análise do impacto sobre o valor dos ativos.

Eixo V — Internacionalização e Relações Institucionais

Objetivo central: Aprofundar a integração europeia e criar redes de cooperação úteis à profissão.

- Assegurar participação regular na TEGoVA, divulgar as EVS e EVS-PME e valorizar as certificações europeias.
- Estreitar relações com associações congéneres espanholas, nomeadamente em matérias de reconhecimento, condições de exercício e honorários, procurando maior capacidade de intervenção no espaço ibérico.
- Desenvolver cooperação com associações lusófonas, ajustando o intercâmbio às diferentes tradições normativas e metodológicas, incluindo as especificidades de Moçambique e do Brasil.

Eixo VI — Vida Associativa, Comunicação e Transparência

Objetivo central: Aproximar os órgãos sociais dos associados e tornar a ação da ANAI mais visível, participada e mensurável.

- Promover auscultação regional e sessões institucionais descentralizadas, com atenção ao Norte, Centro, Sul e Regiões Autónomas.
- Distinguir comunicação interna e externa, criar um boletim regular e reforçar a presença junto da imprensa e de públicos institucionais.
- Desenvolver progressivamente uma área reservada, um repositório técnico e indicadores de atividade e comunicação.

Eixo VII — Apoio ao Associado, Deontologia e Resolução de Conflitos

Objetivo central: Reforçar a proteção, o esclarecimento técnico e a confiança na atuação profissional dos associados.

- Disponibilizar um canal de apoio técnico e deontológico e estudar soluções adequadas de prevenção, mediação ou resolução de conflitos.

- Preservar e valorizar as apólices de responsabilidade profissional da ANAI, cujo âmbito ultrapassa as exigências mínimas da Lei n.º 153/2015 e da Portaria n.º 124/2018, abrangendo, entre outros, trabalhos para entidades públicas, tribunais, pessoas singulares e coletivas e máquinas e equipamentos.
- Qualquer revisão ou negociação das apólices deverá ser precedida de análise especializada e conduzida com particular prudência, salvaguardando coberturas, condições e exclusividade existentes.

4. Revisão e Modernização dos Estatutos

Os Estatutos devem acompanhar a evolução da profissão, reforçar a integração europeia da ANAI e assegurar uma governação clara, atual e sustentável. Propõe-se um processo participado, tecnicamente apoiado e sujeito a deliberação da Assembleia Geral, remetendo para regulamentos internos as matérias que exigem atualização frequente.

Linhas prioritárias

- Tecnologia, IA e AVM — utilização responsável, supervisão humana, validação, transparência, rastreabilidade e responsabilidade profissional.
- Integração europeia — referência à TEGoVA, às EVS e à administração das certificações REV e TRV.
- Membros, competências e especializações — categorias atualizadas e critérios de qualificação, experiência, idoneidade e formação contínua.
- Governação digital — reuniões e assembleias presenciais, híbridas ou telemáticas, comunicações eletrónicas e eventual voto eletrónico seguro.
- Disciplina e garantias — clarificação de competências, contraditório, separação entre instrução, decisão e recurso.
- Expurgo e coerência — correção de lapsos, referências desatualizadas, terminologia inconsistente e disposições obsoletas.

Método de trabalho

1. Diagnóstico	Definição das matérias prioritárias e do modelo de revisão.
2. Comissão técnica	Participação de competências jurídicas, técnicas, deontológicas, tecnológicas e formativas.
3. Consulta	Apresentação de nota explicativa e recolha estruturada de contributos dos associados.
4. Deliberação	Projeto articulado, quadro comparativo e regime transitório submetidos à Assembleia Geral.

Resultado esperado

Uma proposta estatutária coerente, atualizada e suficientemente flexível para apoiar a evolução da ANAI durante a próxima década.

5. Grupos de Trabalho e Participação Técnica

Os grupos de trabalho terão natureza consultiva, objetivos delimitados, coordenação identificada, prazo definido e um produto útil. Serão constituídos progressivamente, em função das prioridades do mandato e da disponibilidade dos associados, sem substituir as competências dos órgãos sociais.

Grupo de trabalho	Ligação	Temas principais	Produto esperado
GT 1 — Relação com os Reguladores, TEGoVA (EVS) e Relações Internacionais	Eixos I, II e V	Interlocução com reguladores; EVS; EVS-PME; certificações europeias; participação na TEGoVA; cooperação ibérica e lusófona.	Plano de representação institucional e participação internacional, com notas técnicas sobre EVS e EVS-PME.
GT 2 — IA, AVM, Dados, Qualidade e Limitações	Eixo III	Utilização responsável de IA e AVM; validação de modelos; repositório de indicadores; inspeção física; proteção de dados; cibersegurança.	Guia de boas práticas, requisitos de validação, controlo de qualidade e limites de utilização.
GT 3 — Sustentabilidade, Energia e Risco Climático	Eixo IV	Taxonomia europeia; ESG; eficiência energética; riscos físicos e de transição; impacto no valor.	Guia prático de sustentabilidade e risco climático, acompanhado de conteúdos para formação contínua.
GT 4 — Formação, Certificação, Especializações e Novas Áreas de Avaliação	Eixos II e VII; transversal	Calendário formativo; apoio REV/TRV; ligação às universidades; máquinas e equipamentos; ativos rurais; turismo; embarcações; expropriações; contencioso; fiscalidade; avaliação de empresas e outros domínios emergentes.	Plano de formação e certificação, mapa de competências e proposta de especializações e novas áreas de avaliação.
GT 5 — Vida Associativa, Comunicação, Marketing e Eventos	Eixo VI	Auscultação regional; boletim; comunicação externa; marketing institucional; eventos; área reservada; repositório técnico; indicadores de comunicação.	Plano anual de vida associativa, comunicação, marketing e eventos, com calendário, responsabilidades e indicadores.

Regras comuns

Termo de referência aprovado pela Direção; convite transparente aos associados; reuniões preferencialmente digitais; síntese periódica dos trabalhos; publicação dos documentos aprovados; e avaliação anual da utilidade, continuidade ou reformulação de cada grupo.

6. Calendarização e Compromissos de Gestão

A calendarização é indicativa e será revista anualmente em função da urgência das matérias, dos recursos disponíveis e da evolução do contexto profissional e regulamentar.

2027 — Organizar e iniciar	Representação institucional; calendário formativo; orientações iniciais sobre IA/AVM; comunicação; diagnóstico estatutário; constituição dos primeiros grupos de trabalho.
2028 — Desenvolver e testar	Sustentabilidade e ESG; protocolos académicos; apoio REV/TRV; instrumentos de apoio ao associado; consulta estatutária; avaliação intermédia dos grupos.
2029 — Consolidar e prestar contas	Conclusão ou passagem de projetos; proposta estatutária; balanço de resultados; avaliação dos instrumentos criados; prioridades recomendadas para o mandato seguinte.

Compromissos de gestão

- Gestão responsável, transparente e compatível com os recursos humanos e financeiros da Associação.
- Prestação anual de contas sobre a execução do programa, a revisão estatutária e os resultados dos grupos de trabalho.
- Disponibilidade dos órgãos sociais para receber contributos, dúvidas e reclamações através de canais identificados.
- Publicação atempada das convocatórias, atas e informação institucional relevante, nos termos estatutários.
- Avaliação periódica das prioridades, com possibilidade de ajustar prazos e meios sem perder os objetivos estratégicos.

Nota Final

Este programa pretende mobilizar os associados em torno de objetivos comuns e alcançáveis, sem esgotar a atividade possível dos órgãos sociais. O compromisso da candidatura é trabalhar com rigor, abertura e sentido de responsabilidade, preservando o que a ANAI construiu e preparando a Associação para os desafios técnicos, institucionais e tecnológicos dos próximos anos.