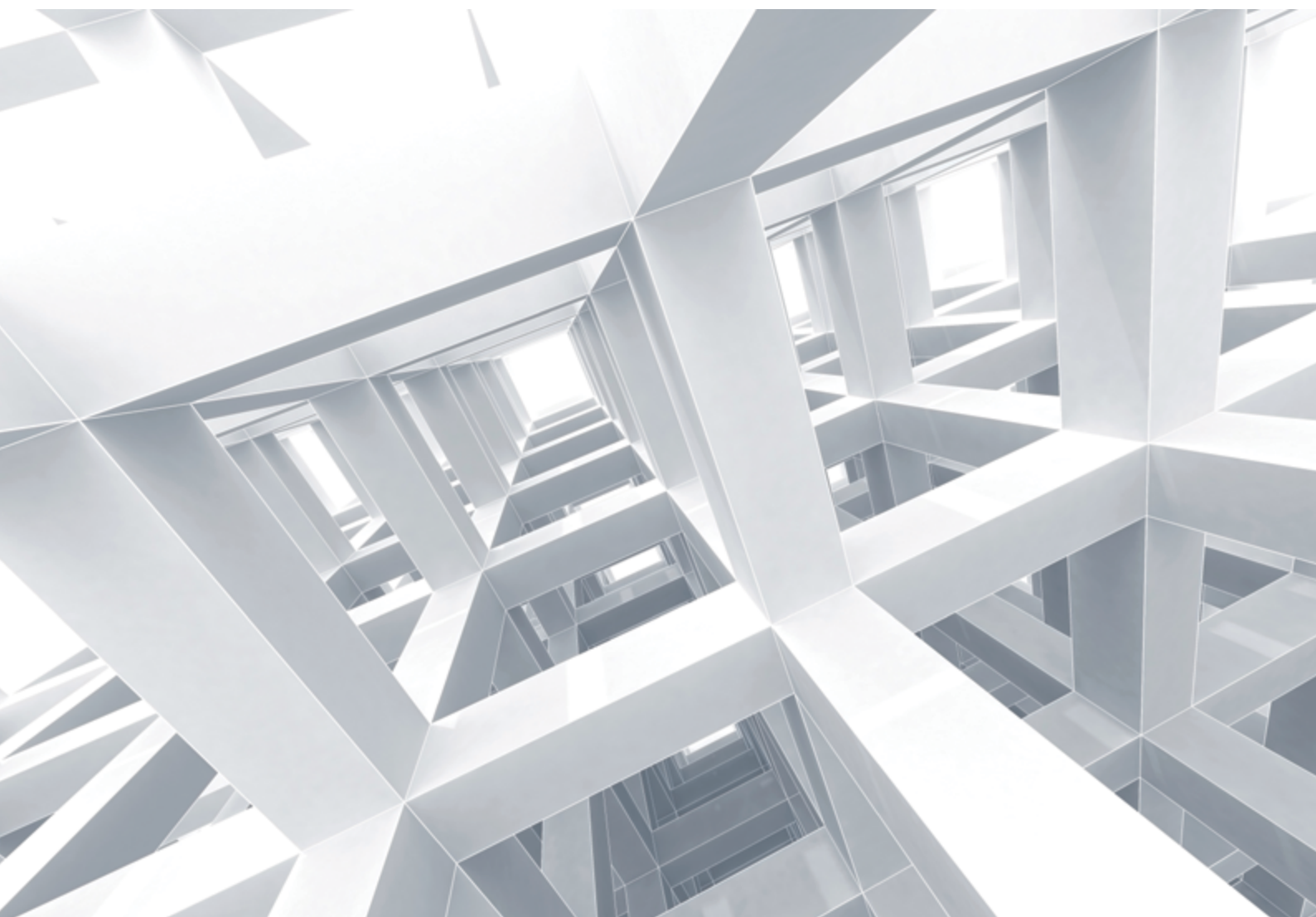




Orientação Profissional RICS, Portugal

Aplicação da Avaliação RICS – Normas Profissionais em Portugal

1ª edição, Agosto 2016



Aplicação da Avaliação RICS – Normas Profissionais em Portugal

Declaração profissional do RICS, Portugal

1ª edição, Agosto 2016



Publicado pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
Parliament Square,
London,
SW1P 3AD, UK
www.rics.org

Os RICS e os autores não se responsabilizam por perdas ou danos causados a qualquer pessoa que aja ou se abstenha de agir como resultado dos materiais incluídos nesta publicação.

Produzido pelos Membros do RICS Portugal.

ISBN 978 1 78321 171 5

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Agosto 2016. Todos os direitos de autor desta publicação pertencem ao RICS. Nenhuma parte deste material poderá ser reproduzida ou usada por quaisquer meios, sejam estes gráficos, eletrónicos ou mecânicos, incluindo fotocópia, gravação ou distribuição online, sem a permissão escrita do RICS ou de acordo com as regras de uma licença atribuída.

Agradecimentos

Autoria técnica

José Covas MRICS

Grupo de trabalho

Rita Albergaria MRICS

Miguel Bacalhau MRICS

Frederico Borges de Castro MRICS

Marta Figueiredo MRICS

Marta Lourenço MRICS

João Nunes MRICS

Carlos Pereira MRICS

Nelson Rêgo, MRICS

Ricardo Reis FRICS

Vitor Soares MRICS

Conteúdo

Agradecimentos	ii
Orientações profissionais do RICS.....	1
1 Introdução.....	3
2 Normas Profissionais Portuguesas (PTPS).....	4
2.1 PTPS 1 – Conformidade com a Lei n.º153/2015 de 14 de setembro - Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI's)	4
2.2 PTPS 1.2 Orientações para os membros RICS que realizam avaliações em Portugal.....	4

Orientações profissionais do RICS

Normas internacionais

As definições e os princípios de avaliação de alto nível, ambos internacionalmente reconhecidos, estão agora incorporados nas Normas Internacionais de Avaliação (*International Valuation Standards - IVS*) publicadas pelo Conselho de Normas Internacionais de Avaliação (*International Valuation Standards Council - IVSC*). Desde há muito tempo que o RICS tem vindo a defender o desenvolvimento de tais normas universais, não só as apoiando plenamente, como também proativamente encorajando a sua adoção por outros em todo o mundo.

Ao obrigar os membros ao seu cumprimento, as Avaliação RICS – Normas Profissionais – Janeiro de 2014, geralmente conhecidas como Red Book, formalmente reconhecem e adotam as IVS. Estas normas complementam também as IVS através da provisão de orientações detalhadas e requisitos específicos relativos à sua aplicação prática

A conduta de membros e empresas é sustentada pela da aplicação das Regras de Conduta e dos Padrões Éticos e Profissionais Globais, sendo garantida através de um sistema de regulação bem estabelecido. Este conjunto assegura que tanto os membros do RICS como as empresas por este regulamentadas, mantêm o seu posicionamento como principais fornecedores globais de avaliações em conformidade com as IVS.

Declarações profissionais do RICS

Esta é uma declaração profissional, de acordo com a qual os membros do RICS devem agir.

As secções dentro das declarações profissionais que estabelecem requisitos obrigatórios específicos para membros fazem uso do verbo 'ter de'. Os membros são obrigados a cumprir os requisitos obrigatórios específicos.

As secções dentro das declarações profissionais que estabelecem uma expectativa de cumprimento, ou aconselham o cumprimento de melhores práticas, fazem uso do verbo 'dever'. Sempre que os membros se afastem destas recomendações, devem apenas fazê-lo por boas razões que possam ser justificadas. Sempre que, no julgamento profissional do perito, esse afastamento possa ter um impacto significativo sobre o conselho a fornecer ao cliente, este último deve ser notificado por escrito sobre as razões desse afastamento.

Qualquer conteúdo que não faça uso das expressões 'ter de' ou 'dever' é considerado meramente informativo.

O RICS considera que as declarações profissionais são como normas técnicas para os efeitos da aplicação da Regra 4, pertencente tanto às *Regras de Conduta para Membros 2007* como às *Regras de Conduta para Empresas 2007* (conforme alteradas de quando em quando).

Os membros devem ter em conta que a inobservância das declarações profissionais poderá ter consequências legais e/ou disciplinares. Sempre que uma alegação de negligência profissional é feita contra um perito, o tribunal tende, ao decidir sobre se o perito agiu como razoável competência, a ter em consideração as declarações profissionais do RICS. O não cumprimento das declarações profissionais pode, conseqüentemente, levar o tribunal a constatar que o perito agiu negligentemente. Na opinião do RICS, qualquer membro que aja de acordo com as declarações profissionais relevantes deve, pelo menos, ter direito à defesa parcial de uma alegação de negligência.

Em certos casos, poderão existir normas nacionais que tenham precedência sobre declarações profissionais. Estas podem definir-se normas profissionais prescritas na lei federal/local, ou terem sido desenvolvidas em colaboração com outros organismos relevantes. É obrigação dos membros saber quais as normas a aplicar.

Os membros devem atualizar-se e conhecer as declarações profissionais com razoável antecedência antes da sua entrada em vigor. É responsabilidade de cada membro estar ciente de quaisquer alterações na jurisprudência ou legislação que tenha ocorrido desde a data de publicação das declarações profissionais.

Definições de categorias documentos

O RICS produz um conjunto de normas profissionais, de orientações e de informações. Estes documentos estão definidos na tabela abaixo. Este documento é uma declaração profissional.

Categorias das publicações

Tipo de documento	Definição	Estado
Norma		
Norma internacional	Uma norma internacional baseada em princípios genéricos desenvolvida em colaboração com outras entidades relevantes.	Obrigatória
Declaração profissional		
Declaração profissional do RICS	Um documento que informa os membros sobre requisitos obrigatórios ou regras que o membro ou empresa deve seguir. Este termo abrange também declarações de conduta, padrões profissionais do Red Book, certificados globais de conduta de avaliação, normas regulatórias, Regras de Conduta do RICS e códigos de conduta do Estado.	Obrigatória
Orientação & informações		
Código de prática do RICS	Documento aprovado pelo RICS e aceite por outra entidade/organização profissional que dá aos utilizadores recomendações relativas a boas práticas seguidas por profissionais conscienciosos.	Boas práticas obrigatórias ou recomendadas [será confirmado no próprio documento]. Princípios habituais aplicam-se em casos de negligência se não forem seguidas boas práticas.
Nota de orientação do RICS [NO]	Documento que dá aos utilizadores recomendações ou uma abordagem relativa a boas práticas aceites e seguidas por profissionais conscienciosos e competentes.	Boas práticas recomendadas. Princípios habituais aplicam-se em casos de negligência se não forem seguidas boas práticas.
Documento de informação do RICS [DI]	Informações baseadas na prática que dão aos utilizadores conhecimento ou informações técnicas e ainda informações relativas a análises regulatórias.	Informações e/ou boas práticas recomendadas. Princípios habituais aplicam-se em casos de negligência se as informações técnicas forem conhecidas no mercado.
RICS insight	Informações atuais, relacionadas com questões concretas. Este termo abrange artigos Thought Leadership, atualizações de mercado, itens de interesse, livros brancos, novidades, relatórios e alertas de notícias.	É apenas informativo.
Relatório de mercado / económico do RICS	Um documento normalmente baseado num inquérito aos membros ou um documento que sublinha tendências económicas.	É apenas informativo.
Guia do consumidor do RICS	Um documento concebido apenas para uso dos consumidores e que dá alguns conselhos técnicos limitados.	É apenas informativo.
Investigação	Um documento de investigação independente e com revisão pelos pares, concebido para informar os membros, os profissionais, os utilizadores finais e outros interessados.	É apenas informativo.

1 Introdução: Contexto Nacional

1.1 O RICS publica independentemente de Avaliação RICS – Normas Profissionais (“Red Book”), um conjunto de normas de avaliação RICS das Associações Nacionais (ver Red Book PS 1 n.º 5) e documentos nacionais orientativos. Estes são elaborados com o objetivo de abranger exigências legislativas ou regulamentares específicas em jurisdições locais, sendo simultaneamente consistentes com as relevantes normas internacionais. Esta Norma Profissional Nacional abrange a aplicação do Red Book em Portugal.

1.2 Em função do fim a que se destina, a atividade de avaliação imobiliária pode estar sujeita a legislação e regulamentação diversa que cria regras específicas, destacando-se as seguintes:

Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro	Avaliações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Português, incluindo as áreas bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões.
Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, que aprovou o Código de Expropriação em vigor [CE]	Avaliação para efeito de determinação da justa indemnização devida em processos de expropriação
Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro	Estabelece as regras de cálculo do Valor Patrimonial Tributários dos imóveis

E ainda a toda a matéria regulatória do sector, em vigor, nomeadamente e não exclusivamente:

Regulamento da CMVM n.º 2/2015	Relativo aos Organismos de Investimento Coletivo [Mobiliários e Imobiliários] e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual
--------------------------------	---

1.3 Para além de legislação e regulamentação aplicáveis, estão ainda publicadas algumas orientações ou normas profissionais, de que se destacam as seguintes:

- Manual de Avaliação de Prédios Urbanos - Direção de Serviços de Avaliações – Ministério das Finanças
- Critérios e normas técnicas a adotar nas avaliações de imóveis no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças; Reporte Financeiro
- Sistema de Normalização Contabilístico (SNC) – Avaliações para reporte Financeiro.

1.4 A Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro, que entrou em vigor a 13 de novembro de 2015, passou a regular o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores

de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões. Este Diploma enquadra como entidade reguladora a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e, entre outros, regulamenta sobre os seguintes aspectos:

- acesso à atividade
- exercício da atividade
- supervisão e regulamentação
- regime Sancionatório e
- conteúdo do Relatório de Avaliação.

1.5 No que se refere a regulação, importa referir que o RICS é a maior organização internacional de profissionais de imobiliário e prevê um sistema de auto regulação para os seus membros, proporcionando notas técnicas, normas e códigos de conduta, entre outros.

O processo de regulação dos membros do RICS inicia-se antes da sua admissão, como parte integrante do processo de qualificação – avaliação de competência profissional (APC) – implicando que os futuros membros tenham um conhecimento detalhado das regras de conduta RICS, do sistema de regulação e das normas profissionais relativamente aos quais estarão sujeitos, nomeadamente as normas de avaliação, que terão de seguir.

As regras de conduta RICS são vinculativas para todos os membros – o seu incumprimento pode ter consequências disciplinares. O seu principal objetivo é garantir que os membros atuam de uma forma ética, transparente e responsável, conseguindo adicionalmente gerir potenciais conflitos de interesses.

O sistema jurídico português enquadra o regime de regulação do RICS como satisfatório para os fins da lei n.º 153/2015.

1.6 Os membros devem estar cientes de que a PS 1 par. 5 do Red Book refere que “as normas RICS de avaliação para associações nacionais têm carácter obrigatório nos países ou estados em que se aplicam, e são destinadas a complementar as normas de avaliação globais relevantes, de modo a atender às exigências legais ou regulamentares locais ...”.

1.7 A data efetiva de aplicação destas Normas Profissionais Nacionais do RICS é 1 de setembro de 2016.

2 Normas Profissionais Portuguesas [PTPS]

2.1 PTPS 1 – Conformidade com a Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro - Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI's)

Os membros RICS que realizam avaliações para o Sistema Financeiro Português (SFP), deverão atuar em conformidade com a Lei n.º 153/2015.

- a) Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro entrou em vigor a 13 de novembro de 2015 e constitui, atualmente, a principal regulamentação para as avaliações realizadas em Portugal para o SFP.
- b) A Lei n.º 153/2015 regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que realizam avaliações para o SFP.
- c) Os membros deverão assumir que a aplicação do Red Book permite enquadrar a Lei, com as devidas considerações e extensões constantes no presente documento. O PTPS 1.2 contém orientações sobre requisitos específicos constantes na Lei e o seu impacto no Red Book.

2.2 PTPS 1.2 Orientações para os membros RICS que realizam avaliações em Portugal

2.2.1 Conteúdo da Lei n.º 153/2015

A Lei n.º 153/2015 é composta por cinco capítulos e um anexo, descritos brevemente de seguida:

- Capítulo I – Disposições gerais – enquadra o âmbito de aplicação material da lei.
- Capítulo II - Acesso à atividade
 - Secção I – Regras Gerais - define a forma de acesso à atividade de PAI, incluindo o registo, qualificação e experiência profissional, idoneidade, responsabilidade, seguro de responsabilidade civil e sistema decisório, entre outros.
 - Secção II - Exercício da atividade – enquadra os sistemas de políticas e procedimentos e de associações de PAI's e regulamenta as potenciais incompatibilidades que possam ocorrer.
- Capítulo III - Supervisão e regulamentação – regulamente a fiscalização, comunicação e divulgação.

- Capítulo IV - Regime Sancionatório – define o âmbito, regime sancionatório e competências.
- Capítulo V - Disposições Finais – enquadra a situação dos PAI's registados anteriormente à entrada em vigor da Lei.

Anexo sobre o conteúdo do Relatório de Avaliação – Define o conteúdo mínimo do relatório de avaliação.

2.2.2 Compatibilidades entre as RICS Avaliação - Normas Profissionais e o Determinado pela Lei n.º 153/2015 – Políticas e Procedimento.

O artigo 17º - Políticas e Procedimentos, da Lei n.º 153/2015 determina que os peritos avaliadores de imóveis devem adotar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente:

- a) os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no exercício das suas funções
- b) as metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços
- c) os termos em que podem realizar operações em nome próprio sobre imóveis ou outras suscetíveis de gerar conflitos de interesse
- d) a sua política em matéria de conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objetividade da avaliação elaborada
- e) as regras relativas ao segredo profissional.

A PS 2 do Red Book - Ética, competência, objetividade e divulgações permite dar cumprimento integral aos requisitos estabelecidos pela Lei n.º 153/2015.

No que diz respeito a questões de independência e incompatibilidades, nomeadamente ao nível de potenciais conflitos de interesse (termos em que os peritos podem realizar operações em nome próprio sobre imóveis) e cálculo de honorários (proibição que a remuneração dos peritos avaliadores de imóveis possa depender, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou valor do imóvel), importa salientar:

- O RICS possui procedimentos de gestão de potenciais conflitos que pretendem salvaguardar a idoneidade do trabalho realizado. Os membros são obrigados a demonstrar independência e objetividade em todos os seus trabalhos. Relembrando, os membros devem sempre atuar com integridade e evitar quaisquer ações ou situações que sejam incompatíveis com as suas obrigações profissionais. Quando um conflito

ou possível conflito for identificado, deverá ser equacionada a aceitação ou recusa do trabalho. Neste âmbito enquadram-se operações em nome próprio sobre imóveis, devendo o membro no âmbito da presente PTPS 1 **apresentar um sistema de gestão de conflitos de interesse adequado sempre que estejam em causa este tipo de operações tal como referido na PS 2 do Red Book ou caso não seja possível a gestão do conflito, recusar o trabalho;**

- Apesar de o Red Book não definir regras estritas sobre matéria de honorários (ver Red Book VPS 1 – Termos Mínimos de Contratação, parag. 3(m). base sobre a qual os honorários serão calculados), segundo a PTPS 1 **o membro não poderá depender a sua remuneração, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou valor do imóvel,**

Em conformidade com a PS 1 n.º 8 (Regulamentação: monitorização do cumprimento dessas normas profissionais e declarações de práticas de avaliação), em matéria de supervisão e regulação, deve notar-se o atual sistema de monitorização do RICS. A partir de 1 de Janeiro de 2017 será obrigatório que todos os membros estejam registados no *Valuer Registration Scheme* do RICS como 'RICS

Registered Valuer'. A partir dessa data os membros RICS estão sujeitos a um sistema de monitorização sobre todas as fases do processo:

- termos de contratação e templates de relatórios
- confirmação da qualificação do avaliador e demonstração de experiência e competência nas suas áreas de especialização, conhecimento e geografia
- confirmação do processo de verificação de potenciais conflitos de interesse
- notas sobre as inspeções
- registo e análise de comparáveis
- qualidade dos relatórios – cumprimentos das Normas de Avaliação RICS e/ou os requisitos específicos dos clientes
- gestão documental
- implementação de processos de controle de qualidade
- conectar os comparáveis com os valores da avaliação
- cálculos da avaliação e metodologia.



Confiança através de normas profissionais

O RICS promove e impõe o cumprimento das mais elevadas qualificações e normas profissionais no desenvolvimento e gestão de terrenos, imobiliário, construção e infraestruturas. O nosso nome garante consistência no cumprimento de normas, trazendo confiança aos mercados que servimos.

Credenciamos 118,000 profissionais e qualquer indivíduo ou empresa registada no RICS está sujeita à nossa garantia de qualidade. As áreas de experiência dos profissionais RICS abrangem avaliação e comercialização de imóveis; financiamento e investimento imobiliário; gestão, planeamento e desenvolvimento de projetos; serviços de medição-orçamentação; bem como gestão de instalações.

Seja qual for a área em que os nossos membros atuem - desde peritagens ambientais a transações imobiliárias - são aplicados os mesmos padrões e ética profissionais.

Acreditamos que as normas profissionais sustentam mercados eficazes. Até setenta por cento da riqueza mundial está associada a terrenos e imóveis, o que torna o nosso setor vital para o desenvolvimento económico, ajudando a suportar um investimento e um crescimento estáveis e sustentáveis em todo o mundo.

Com escritórios espalhados pelos principais centros políticos e financeiros mundiais, estamos idealmente posicionados de modo a influenciar políticas e a implementar normas profissionais. Trabalhamos a um nível trans-governamental, proporcionando normas profissionais que irão sustentar um mercado seguro e dinâmico de terrenos, imobiliário, construção e infraestruturas, para o benefício de todos. Temos orgulho na nossa reputação e procuramos mantê-la, de modo a que os clientes que trabalhem com profissionais RICS possam ter confiança na qualidade e ética dos serviços prestados.

Portugal

t +351 91 370 51 19
ricsportugal@rics.org
rics.org/portugal

Europa

Rue Ducale 67,
1000 Bruxelas Bélgica
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Reino Unido RICS HQ

Parliament Square, Londres
SW1P 3AD Reino Unido
t +44 [0]24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressooffice@rics.org