

## **Regulamento de Deontologia do Perito Avaliador**

**Versão de 16 de Novembro de 2005**

### **CAPÍTULO I**

#### **Princípios gerais**

##### **Artigo 1.º**

###### **Âmbito**

O presente Regulamento estabelece os princípios, direitos e deveres que o avaliador (avaliador individual e empresa de avaliação) deve observar no exercício da actividade de avaliação.

##### **Artigo 2.º**

###### **Formação contínua**

O avaliador obriga-se a manter um elevado nível de conhecimento técnico-científico na actividade e a diligenciar a sua formação contínua.

### **CAPÍTULO II**

#### **Do exercício da actividade de avaliação**

##### **Artigo 3.º**

###### **Independência e isenção**

No exercício da sua profissão o avaliador deverá manter, sempre e em quaisquer circunstâncias, a maior independência e isenção, não prossequindo objectivos que comprometam a ética profissional, agindo com a adequada diligência, competência e profissionalismo.

##### **Artigo 4.º**

###### **Incompatibilidades**

1 - O exercício da actividade de avaliação, para além das situações definidas nos Estatutos da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), é incompatível com qualquer actividade ou função que levante dúvidas ou ponha em causa a dignidade do exercício da profissão ou a sua independência, como sejam as actividades directa ou indirectamente de mediador, leiloeiro de imóveis, ou gestor de fundos imobiliários. Em caso de dúvida sobre incompatibilidades o avaliador deve solicitar, por escrito, à Direcção da mencionada Associação o seu parecer.

2 - Ao avaliador cabe uma função em que se impõe garantir a maior independência e transparência nos seus actos e uma imagem irrepreensível para a dignificação do profissional e das tarefas que lhe são cometidas.

3 - O avaliador não pode acumular as suas funções com outras actividades de que resultem conflitos de interesse, designadamente as que possam reduzir a sua imparcialidade no julgamento das situações.

4 - Não pode o avaliador acumular a sua função com a de qualquer cargo que reduza a necessária independência no exercício da sua profissão.

5 - O avaliador não pode ser mediador imobiliário ou leiloeiro de imóveis.

##### **Artigo 5.º**

###### **Conflitos de interesses**

1 - Nenhum avaliador poderá assumir ou aceitar qualquer posição ou cargo em que o interesse privado entre em conflito com o dever profissional.

2 - Sempre que o avaliador tenha dúvidas acerca de um hipotético conflito de interesses poderá solicitar, por escrito, à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) o seu parecer.

3 - O avaliador proprietário, representante ou beneficiário de qualquer entidade com interesses em qualquer imóvel, não poderá:

a) Avaliá-lo sem que, previamente, tenha informado dessa particularidade o cliente ou entidade para quem presta serviço;

b) Prestar, em virtude dessa qualidade, serviços de avaliação a título gratuito ou manifestamente sub-remunerados.

4 - O avaliador que, dada a natureza das suas funções, se encontre em condições de intervir na apreciação de projectos ou de, por qualquer forma, influir na sua aprovação não poderá ser parte em quaisquer processos nos quais tenha interesse, ou exercer a sua influência para favorecer terceiros

5 - Sempre que um avaliador se encontre a desempenhar várias actividades de natureza diferente, estas devem ser perfeitamente diferenciadas, independentes e publicamente conhecidas.

6 - O avaliador não pode colaborar em situações em que é julgador e parte.

7 - Quando colocado em dependência hierárquica, económica ou funcional decorrente do modo do exercício por conta de outrem, o avaliador que estiver em situação de conflito de interesses, nos termos deste artigo, deverá solicitar, por escrito, à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) o seu parecer.

##### **Artigo 6.º**

###### **Publicidade**

1 - O avaliador poderá oferecer e divulgar os seus serviços profissionais sob qualquer forma de comunicação, com observância das limitações legais existentes. No caso de divulgação publicitária deverá fazê-lo ou autorizá-lo respeitando as seguintes especificidades:

a) A publicidade só poderá ser de carácter informativo e não persuasivo;

b) Em caso algum se poderão estabelecer comparações com outros profissionais ou autorizarem terceiros a fazê-lo;

c) Na divulgação dos próprios trabalhos e méritos

profissionais não deverá, sem a devida autorização, citar-se a identidade dos clientes, a menos que sejam obviamente públicos e notórios, assim como não se deverá divulgar dados;

d) O avaliador abster-se-á de introduzir na divulgação dos seus serviços qualquer referência directa ou indirecta aos honorários, ou aos valores de avaliação, sem autorização do cliente;

e) Quando a mensagem não se difunda em secções, espaços ou suportes especialmente publicitários, deverá indicar-se claramente o seu carácter, consignando a esse fim, de modo visível e destacado, a menção “publicidade”.

2 - Em caso de dúvida sobre a legitimidade do conteúdo da publicidade ou da autorização dada a terceiros, o avaliador deverá de tal dar conhecimento, por escrito, à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) solicitando orientação.

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica:

a) A divulgação da autoria e a propriedade intelectual de estudos de avaliação;

b) A indicação de cargos académicos, a menção de cargos exercidos na Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), ou a referência à sociedade de profissionais de que o avaliador seja sócio;

c) As menções incluídas em conferências, ou publicações especializadas de avaliação.

#### Artigo 7.º

##### **Segredo profissional e discussão pública de questões profissionais**

1 - O avaliador não pode, sem consentimento, revelar factos ou interpretações de factos alheios de que tenha tomado conhecimento no desempenho da profissão.

2 - O avaliador não pode, sem consentimento, aproveitar-se do conhecimento de factos relativos à actividade comercial, industrial ou profissional alheia a que tenha tido o acesso no desempenho da sua profissão e provocar deste modo prejuízo a outra pessoa ou entidade.

#### Artigo 8.º

##### **Remuneração do avaliador**

1 - A remuneração do avaliador será calculada em função das tarefas que lhe são confiadas, especificando-se detalhadamente os serviços nelas compreendidos.

2 - A remuneração do avaliador é única e exclusivamente encargo do seu cliente ou empregador, devendo ser claramente definida por escrito.

3 - O avaliador, previamente à sua contratação, deverá informar o cliente ou empregador sobre todas as condições da sua relação profissional.

4 - Qualquer que seja a forma do exercício profissional o avaliador não poderá aceitar comissões ou quaisquer outros proventos que não a sua justa remuneração paga pelo cliente.

5 - Um avaliador que não tenha participado na elaboração de um estudo de avaliação não poderá, em caso algum, assiná-lo, nem receber qualquer remuneração a esse título.

### CAPÍTULO III

#### **Deveres do avaliador**

##### Artigo 9.º

##### **Deveres do avaliador no desempenho da sua actividade**

1 - No exercício da sua profissão o avaliador deverá manter, sempre e em quaisquer circunstâncias, a maior independência e isenção, não prossequindo objectivos que comprometam a ética profissional, agindo com a adequada diligência, competência e profissionalismo.

2 - O avaliador deverá cumprir escrupulosamente os deveres consignados nos Estatutos da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) e neste Regulamento, e todos aqueles que a lei, usos e costumes lhe imponham na sua acção profissional.

3 - O avaliador deverá pôr no desempenho das tarefas que lhe compete todo o saber, experiência e dedicação, compatibilizando os interesses do seu cliente ou empregador com os seus deveres profissionais e para com a Comunidade.

4 - O avaliador não deverá aceitar tarefas ou incumbências que, pelo seu número ou importância, o impeçam de dar assistência a todas elas no cabal desempenho da sua actividade profissional.

5 - O avaliador obriga-se a adaptar o número e extensão das tarefas ou incumbências que aceita às suas aptidões, conhecimentos, possibilidades de intervenção e meios que pode utilizar, bem como às exigências particulares inerentes à sua importância e forma de execução.

6 - Em circunstância alguma os compromissos anteriormente assumidos pelo avaliador poderão ser prejudicados por trabalhos, posteriormente, por este aceites.

7 - Antes de assinar um contrato ou aceitar compromisso profissional o avaliador deve verificar se o mesmo não contém cláusulas incompatíveis com a sua integridade profissional.

8 - Todo o compromisso profissional do avaliador deve ser objecto de um contrato, acordo escrito, ou correspondência prévia, que cumpra as seguintes condições:

a) Definir a natureza e âmbito das funções, tarefas ou intervenções, assim como a respectiva forma de remuneração;

b) Ter em conta as disposições do presente Regulamento e conter, explicitamente, as regras fundamentais que definem as relações entre o avaliador e o seu cliente ou empregador.

9 - As tarefas confiadas ao avaliador devem ser desempenhadas por si próprio ou directamente sob a sua

orientação, visando, designadamente, assegurar as melhores condições de eficácia no desempenho das funções por colaboradores.

10 - O avaliador abster-se-á de dar falsas indicações quanto ao seu nível de qualificação ou à eficácia dos meios de que dispõe.

11 - O avaliador abster-se-á de tomar decisões ou dar ordens que impliquem despesas não previstas sem autorização prévia do cliente ou empregador.

12 - O avaliador que, em virtude da função ou do cargo desempenhados, aprecie planos, projectos e estudos, participe em comissões de avaliação ou influa na sua aprovação deverá cumprir rigorosamente as seguintes condições:

a) Sempre que esteja em situações arbitrais, como árbitro, deve pugnar pelo critério comparativo de mercado com vista à determinação do valor de mercado dos imóveis objecto da arbitragem;

b) Exercer o referido cargo com isenção e rigor, e em tempo útil;

c) Abster-se de expedientes dilatórios que constituam prejuízo para colegas e terceiros;

d) Abster-se de indicar aos requerentes meios ilícitos, nomeadamente o recurso ilegítimo a colegas e outros técnicos, com o objectivo de resolver eventuais dificuldades nos respectivos processos de avaliação;

e) Prestar aos seus colegas os dados e informações de carácter público e não reservado necessários ao desenvolvimento do seu trabalho profissional.

#### Artigo 10.º

##### Dever de imparcialidade

1 - O avaliador deve, no exercício da sua profissão e fora dela, considerar-se também um servidor do interesse público na realização de avaliações credíveis e independentes que reflectam as reais condições de mercado.

2 - O avaliador no exercício da sua profissão manterá sempre e em quaisquer circunstâncias a maior independência e isenção.

3 - Em qualquer situação em que deve emitir o seu parecer técnico, o avaliador deve agir com imparcialidade, interpretando com inteira justiça as condições dos contratos ou documentos normativos existentes.

4 - O avaliador deve dar provas de objectividade e equidade.

5 - Em princípio, um avaliador chamado a emitir uma apreciação sobre um colega ou sobre o trabalho deste deve abster-se de o fazer, salvo em circunstâncias excepcionais em que só deverá pronunciar-se com conhecimento de causa, sentido de justiça e imparcialidade, não prejudicando a reputação profissional ou as actividades profissionais do colega, nem deixando que sejam menosprezados os seus trabalhos, devendo, assim, apreciá-los com objectividade.

6 - Um avaliador chamado a cumprir tarefas de controlo, aconselhamento e julgamento deve abster-se de

qualquer atitude arbitrária; as suas decisões e os seus pareceres devem ser sempre expressos de forma clara e fundamentada.

#### Artigo 11.º

##### Deveres do avaliador para com a comunidade

Constituem deveres do avaliador para com a comunidade:

a) Orientar o exercício da sua profissão pelo respeito dos dados existentes de mercado, de modo a contribuir para melhorar a qualidade das avaliações e a sua adequação ao mercado e não o inverso;

b) Assegurar e melhorar a sua competência, para o que deve contribuir e participar em actividades de formação, formação e aperfeiçoamento, nomeadamente as aceites ou promovidas pela Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE);

c) Contribuir para acções de interesse geral no domínio da avaliação, nomeadamente participando na discussão pública de problemas relevantes no seu âmbito;

d) Ter em consideração nos seus estudos todos os critérios técnicos, construtivos, económicos, financeiros e de mercado em cada caso relevantes, numa perspectiva interdisciplinar;

e) Não usar meios ou expedientes ilegais, nem promover diligências dilatórias prejudiciais ou atentatórias do correcto exercício da profissão.

#### Artigo 12.º

##### Deveres do avaliador para com o cliente ou empregador

1 - O avaliador não deve aceitar a prestação de serviços profissionais que com o seu conhecimento não resulte da escolha livre e directa do cliente ou empregador.

2 - O avaliador deve fundamentar sempre em informações verdadeiras a oferta de serviços a clientes.

3 - Sempre que o avaliador tenha a convicção de que as disponibilidades do cliente, ou empregador, são insuficientes para o trabalho que pretende deve informá-lo desse facto.

4 - O avaliador deve facultar ao seu cliente, ou empregador, todas as explicações necessárias à completa compreensão e apreciação dos serviços que lhe presta.

5 - O avaliador deve dar conta do desempenho da sua actividade ao cliente, ou empregador, e fornecer-lhe os documentos relativos à mesma, de acordo com o que houver contratado.

6 - A denúncia de um contrato por um avaliador constitui uma falta profissional se não advier de motivos justos e razoáveis, tais como:

a) A perda de confiança manifestada pelo cliente ou empregador;

b) O aparecimento de uma situação que coloque o avaliador em conflito de interesses com o cliente ou

empregador;

c) O aparecimento de uma situação susceptível de atentar contra a independência do avaliador;

d) A violação pelo cliente, ou empregador, de cláusulas do contrato com o avaliador;

e) Situações em que o cliente ou empregador pretenda levar o avaliador a contrariar a sua integridade profissional.

#### Artigo 13.º

##### **Deveres do avaliador empregador ou responsável hierárquico**

1 - Na relação profissional com os respectivos colaboradores, nomeadamente avaliadores, o avaliador empregador ou responsável deve respeitar as seguintes condições:

a) Atribuir a cada um dos colaboradores tarefas correspondentes ao seu nível de qualificação e habilitá-los a participar plenamente nas tarefas a que consagram a sua actividade e em que exercem as suas responsabilidades;

b) A remuneração devida aos colaboradores terá em conta as funções e responsabilidades por eles assumidas;

c) Quando solicitado, deverá emitir certificado ou declaração que explicita a natureza da colaboração prestada pelo interessado.

2 - Quando o avaliador tiver a colaboração de outros colegas, estagiários ou estudantes, deverá valorizar essa colaboração e contribuir para as respectivas formação e promoção profissionais.

#### Artigo 14.º

##### **Deveres do avaliador assalariado ou prestador de serviços**

Na relação profissional do avaliador assalariado ou prestador de serviços com a entidade empregadora devem respeitar-se as seguintes condições:

a) Quando o avaliador não puder preencher nas suas tarefas as condições requeridas pelo presente Regulamento tem o dever de informar o seu empregador ou cliente;

b) O avaliador que não se julgue suficientemente preparado para o desempenho de qualquer tarefa que lhe seja confiada tem o dever de informar de tal o seu empregador ou cliente.

#### Artigo 15.º

##### **Deveres do avaliador para com a APAE**

Para além dos fixados nos Estatutos da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) constituem, nomeadamente, deveres dos avaliadores:

a) Cumprir os Estatutos, os Regulamentos e as

deliberações dessa Associação;

b) Não prejudicar os fins e prestígio da APAE, nem o de outra actividade de avaliação;

c) Colaborar na prossecução das atribuições da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia, desempenhar os mandatos que lhe forem confiados e exercer os cargos para que tenha sido eleito ou nomeado, não os abandonando sem justificação aceitável, e praticando o respeito pela democracia e colegialidade no trabalho associativo;

d) Participar activamente nos trabalhos que interessem à classe, contribuindo com o seu esforço no sentido de elevar o prestígio da profissão;

e) Comunicar e suspender a inscrição na Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), sempre que exerça actividade incompatível com a avaliação;

f) Pagar pontualmente as quotas e outros encargos devidos à APAE, suspendendo-se o direito de votar e de ser eleito para os seus órgãos se existir algum débito perante esta Associação;

g) Comunicar, quando da inscrição, o domicílio e o modo de exercício profissionais, devendo em caso de qualquer alteração comunicar o facto no prazo de 30 dias após a sua ocorrência;

h) Mencionar de forma clara e inequívoca os diplomas, certificados ou títulos nacionais ou estrangeiros por virtude dos quais está inscrito na APAE e outros diplomas, certificados, títulos ou funções de que se possa prevalecer.

#### Artigo 16.º

##### **Deveres recíprocos dos avaliadores**

1 - Nas suas relações recíprocas os avaliadores devem:

a) Proceder com a maior lealdade, correcção e urbanidade, abstando-se de denegrir pessoal ou profissionalmente o colega;

b) Promover as suas relações profissionais devendo, com lealdade, dar assistência e aconselhamento recíprocos;

c) Basear a concorrência entre colegas apenas na competência.

2 - Os avaliadores devem abster-se de todos os actos susceptíveis de lesar directa ou indirectamente um colega, nomeadamente:

a) Criticar desnecessariamente as actividades profissionais de colegas;

b) Contratar ou aliciar colaboradores de colegas sem aviso prévio a estes;

c) Inculcar-se, directa ou indirectamente, para executar qualquer serviço entregue ou em vias de ser confiado a colegas.

3 - Na transmissão, substituição, participação ou intervenção em estudos de outrem devem cumprir-se as seguintes condições:

a) O avaliador encarregado de elaborar ou continuar um trabalho profissional anteriormente acordado com outro avaliador, ou por este iniciado, não deverá aceitar essa tarefa sem que o tenha notificado previamente, tenha tomado em consideração legítimos direitos desse colega e tenha feito o que lhe for possível para assegurar o cumprimento dos termos aplicáveis do contrato com ele celebrado;

b) O avaliador chamado a suceder a um colega falecido deve salvaguardar os legítimos interesses dos seus herdeiros.

4 - São considerados actos de concorrência desleal e consequentemente proibidos:

a) A competição por meio de reduções de remuneração arbitrárias, isto é, não justificadas pelos serviços a prestar;

b) Todo o propósito ou acto de denegrir colegas, ou de os tentar desacreditar, relativamente a missões que lhe tenham sido confiadas, sem prejuízo da possibilidade de crítica, fundamentada e deduzida com urbanidade;

c) Toda a manobra ou pressão que possa atentar contra a liberdade de escolha de um potencial cliente.

5 - Ao avaliador é interdita qualquer forma de associação ou de apoio profissional a um colega em cumprimento de pena de suspensão.

6 - Em situações litigiosas devem respeitar-se as seguintes condições:

a) Os litígios entre avaliadores, referentes ao exercício da profissão, devem ser submetidos à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), antes de serem sujeitos às jurisdições competentes;

b) O avaliador deve comunicar, por escrito, à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) a existência de litígios com colegas, que considere inultrapassáveis, facultando todos os elementos necessários para elaboração de proposta de sanção.

#### Artigo 17.º

##### Dever Geral de Urbanidade

No exercício da profissão deve o avaliador proceder sempre com urbanidade, na relação com todas as pessoas e entidades relacionadas com o seu trabalho, usando sempre de boa fé e lealdade.

## CAPÍTULO IV

### Sanções e disposições finais

#### Artigo 18.º

##### Incumprimento

1 - A não observância das disposições deste

Regulamento implicará a análise da conduta do associado pela Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) e a apresentação ao Conselho Geral desta Associação de um relatório detalhado das ocorrências e de uma proposta de sanção ou não a aplicar.

2 - Compete ao Conselho Geral da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) deliberar a sanção a aplicar ao associado que atente contra os interesses da APAE, neles se incluindo todos os comportamentos que violem os princípios definidos nos seus Estatutos e no presente Regulamento.

#### Artigo 19.º

##### Sanções

1 - Qualquer comportamento que viole o disposto no presente Regulamento fica sujeito às seguintes sanções:

- a) Advertência,
- b) Suspensão,
- c) Exclusão.

2 - A aplicação das sanções elencadas, no número anterior, pode ser cumulativa.

#### Artigo 20.º

##### Situações omissas

Sempre que se suscitem a um avaliador dúvidas sobre questões de deontologia profissional relativamente a um determinado caso, deverá solicitar, por escrito, parecer à Direcção da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE).

#### Artigo 21.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia 16 de Novembro de 2005.

*Nota: A versão actual do regulamento é de 16 de Novembro de 2005 e foi aprovada pelo Conselho Geral da APAE e encontra-se em fase de revisão, no intuito de enquadrar eventuais recomendações efetuadas pelos sócios, tendo em conta a evolução nacional e internacional da Deontologia do Avaliador.*