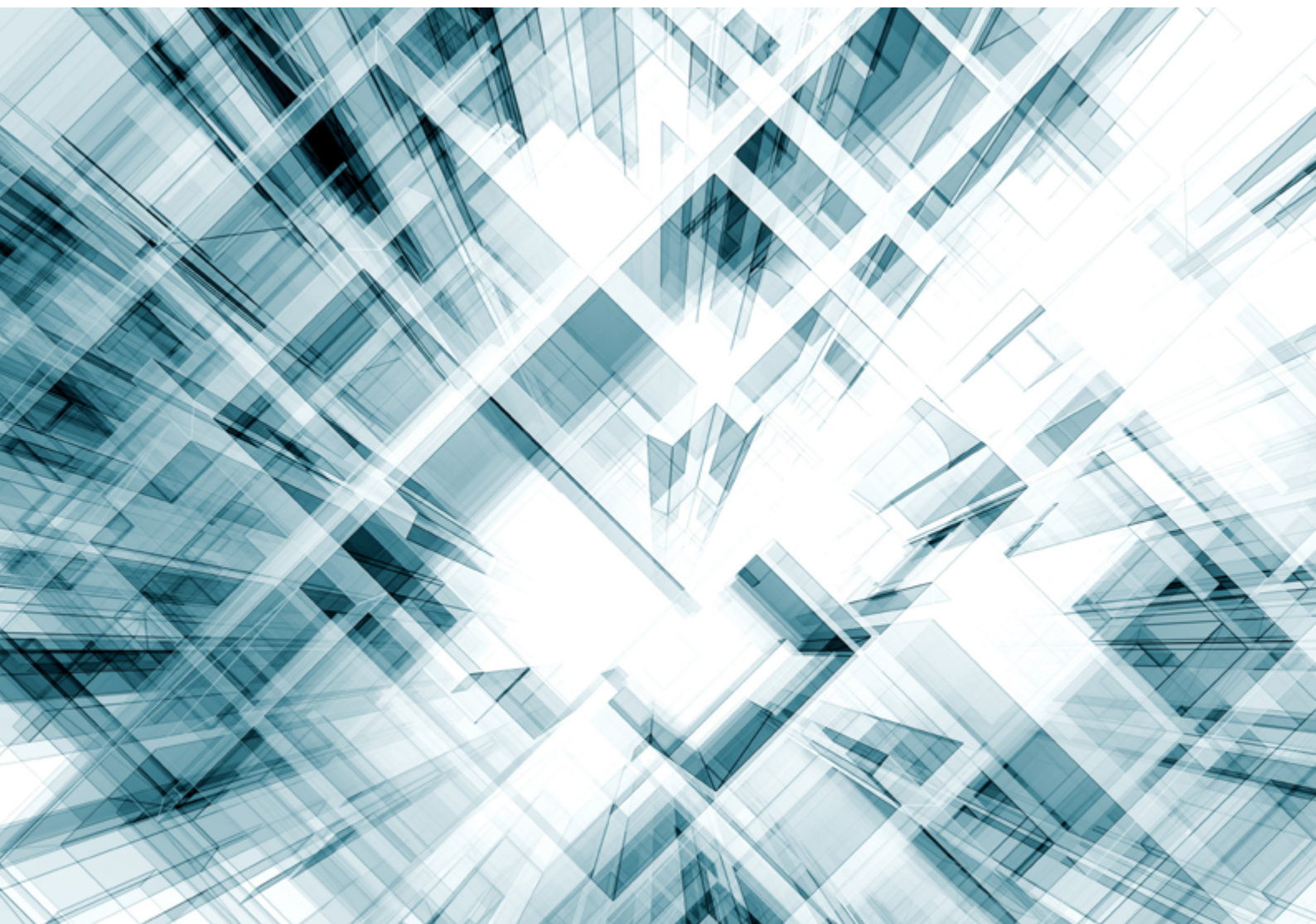




Normas profissionais e orientações
do RICS, global

Conflitos de interesses

1ª edição, março 2017



Conflitos de interesses

Declaração profissional do RICS, global

1ª edição, março 2017



Publicado pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD
UK
www.rics.org

Tanto o RICS como 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.

Estas orientações foram produzidas pelo RICS Commercial Property Professional Group.

Primeira edição publicada em março de 2017, revista em dezembro de 2017 (para adicionar comentários de orientação de números 11 a 14 e incluir referências a estes na declaração profissional).

ISBN 978 1 78321 328 3

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), março 2017. Todos os direitos de autor desta publicação pertencem ao RICS. Salvo onde e até onde seja expressamente permitido dentro deste documento, nenhuma parte destes materiais poderá ser reproduzida ou usada de alguma forma ou por quaisquer meios, sejam estes gráficos, eletrônicos ou mecânicos, incluindo fotocópia, gravação ou distribuição online, sem a permissão escrita do RICS ou de acordo com as regras de uma licença atribuída.

Tradução: Multilingual Resources Group S.L. operando como Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com)

Diagramação: Multilingual Resources Group S.L. operando como Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com).

Agradecimentos

Autor técnico

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

Grupo de trabalho

Luay Al-Khatib (RICS Director of Regulation – EMEA)

Anita Aui (Director, Quality and Risk Management, Deloitte)

Paul Bagust (RICS UK Commercial Property Director)

John Cartwright (Chief Executive, AREF)

Mike Conroy (Executive Director of Business Finance, BBA)

Paul Cutbill (Head of Professional Development, Countrywide Surveyors)

Christopher Green (Director, That Surveyor)

Cliff Hawkins (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Stephen Hubbard (UK Chairman, CBRE)

Chris Ireland (UK CEO at JLL)

Antony Major (Barclays)

Geraldine Mash (Compliance Director, CBRE)

Ciaran McCafferty (Director of Central Compliance at M&G Investments)

Chris Perkins (Business Space, M&G Investments)

Simon Radford (Chief Executive, Lothbury Investment Management)

Nigel Sellards (RICS Associate Director, Commercial Property)

David Sleath (Chief Executive, SEGRO)

Antony Townsend (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Simon Wainright (Managing Director, J Peiser Wainwright)

O RICS gostaria de agradecer às seguintes pessoas por suas contribuições para esta edição traduzida:

Revisão Técnica

Marta Costa MRICS

Joana Fonseca MRICS

Thomas Govier FRICS

Tradução e formatação de texto

Multilingual Resources Group SL (Real Estate Translations)

Revisão de texto

Paulo Ferreira

Gerente regional do RICS

Eulalia Pensado

Coordenador regional do RICS

Nicola Gough

RICS Publishing

Head of Publishing and Content: Sarah Crouch

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Translations Project Manager: Georgia Brambilla

Índice

Agradecimentos	ii
Nota a esta tradução em português	iv
Normas profissionais e orientações do RICS	1
Introdução	3
Parte 1: Declaração profissional - conflitos de interesses e confidencialidade	4
1 Conflitos de interesses	4
2 Informação confidencial	4
3 Sistemas de empresas e controlos	4
4 Definições usadas nesta declaração profissional	4
5 Âmbito e aplicação	5
6 Data de vigência	5
Parte 2: Notas gerais	6
Parte 3: Comentários complementares	7
Comentário 1: Manutenção de registos	7
Comentário 2: Conflitos entre Partes	7
Comentário 3: Empresas	7
Comentário 4: Consentimento Informado	8
Comentário 5: Conflitos onde o Consentimento Informado não será (ou poderá não ser) suficiente	9
Comentário 6: Barreiras de Informação	9
Comentário 7: Conflitos de Interesses Próprios	10
Comentário 8: Trabalho de avaliação	10
Comentário 9: Agenciamento/Representação/Corretagem	10
Comentário 10: Informação Confidencial	11
Comentário 11: Licitantes/Proponentes Concorrentes	11
Comentário 12: Data de vigência/transição	11
Comentário 13: Conflitos que surgem durante projetos	11
Comentário 14: Partilha da Informação Confidencial a seguradoras e consultores jurídicos	12
Apêndice A: Formulário-tipo para obtenção de Consentimento Informado	13

Nota a esta tradução em português

Esta edição tem como objetivo ser uma tradução linguística e pode não levar em conta termos técnicos ou definições usadas localmente. Para maior clareza e para garantir que a tradução seja viável nos mercados português e brasileiro, adotamos as seguintes estratégias de tradução:

- sempre que possível, a ortografia do português europeu ou suas preferências foram mantidas por todo o texto
- onde o acima exposto poderia causar confusão, ou mais de um termo é usado no mercado-alvo, todas as alternativas foram mantidas ao longo do texto (por exemplo, monitorados/fiscalizados e agenciamento/representação/corretagem).

Normas profissionais e orientações do RICS

Normas internacionais

O RICS está na vanguarda do desenvolvimento de normas internacionais. Para além de *Avaliação RICS – Normas Profissionais*, estão também em preparação outras normas internacionais. Trabalhando em conjunto com outras organizações espalhadas pelo mundo, e agindo no interesse público no sentido de elevar padrões e aumentar a transparência dentro dos mercados, as International Property Measurement Standards (IPMS – ipmsc.org), International Construction Measurement Standards (ICMS), International Ethics Standards (IES), assim com outras, serão publicadas e tornadas obrigatórias para os membros do RICS. A maioria das declarações profissionais do RICS está não só diretamente ligada a estas normas, como também as sustenta. Sempre que tal for o caso, recomenda-se aos membros do RICS que estejam cientes da(s) norma(s) profissionais relevante(s) (ver www.rics.org) e dos princípios fundamentais com os quais a declaração está conforme. Os membros do RICS encontram-se numa posição privilegiada no mercado, tanto por serem treinados, qualificados e profissionalmente regulados em conformidade com estas normas internacionais, como por cumprirem com as declarações profissionais.

Declarações profissionais do RICS

Esta é uma declaração profissional que os membros do RICS são obrigados a cumprir.

As secções que, dentro desta declaração profissional, estabelecem requisitos obrigatórios para membros, fazem uso do verbo 'obrigar'. Os membros são obrigados a não se afastarem de requisitos obrigatórios específicos.

As secções que, dentro desta declaração profissional, definem expectativas ou recomendam boas práticas, fazem uso do verbo 'dever'. Sempre que os membros se afastem delas, apenas o devem fazer por boas e justificáveis razões. Sempre que, na opinião profissional de um membro, esse afastamento possa ter um impacto significativo no aconselhamento do perito, o cliente terá de ser obrigatoriamente informado por escrito desse afastamento e das razões para tal renúncia.

Qualquer conteúdo que não faça uso das palavras 'obrigar' ou 'dever' será considerado meramente informativo.

O RICS considera que quaisquer declarações profissionais são normas técnicas, tanto nos termos do artigo 4º das *Regras de Conduta para Membros 2007*, como de acordo

com as *Regras de Conduta para Empresas 2007* (tais como alteradas periodicamente).

Os membros devem estar cientes de que a renúncia a declarações profissionais poderá resultar em consequências legais e disciplinares. Sempre que for formulada uma alegação de negligência profissional contra um perito, o tribunal terá, com grande probabilidade, em consideração as declarações profissionais relevantes publicadas pelo RICS antes de decidir se o perito agiu ou não com a competência esperada. O não cumprimento de declarações profissionais pode, conseqüentemente, conduzir à conclusão de que o perito foi negligente. Na opinião do RICS, qualquer membro que atue em conformidade com as declarações profissionais relevantes deve, pelo menos, poder atenuar a sua responsabilidade numa qualquer alegação de negligência.

Em certos casos, poderão existir padrões nacionais que prevaleçam sobre normas profissionais. Estes tanto podem ser definidos como normas profissionais prescritas pela lei ou legislação federal/local, ou como podem ser desenvolvidos em colaboração com outros organismos relevantes. É dever dos membros estarem cientes de quais normas se aplicam.

Os membros devem estar atualizados e ser conhecedores das declarações profissionais, dentro de um prazo razoável desde a sua entrada em vigor. É da responsabilidade dos membros estarem cientes de quaisquer alterações na jurisprudência e legislação que tenham tido lugar desde a data desta publicação.

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 Livro Vermelho, 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.

Introdução

As *Regras de Conduta do RICS* estabelecem um compromisso que obriga (quer os seus membros, quer as empresas reguladas pelo RICS) a que este(a)s:

‘... ajam com integridade e evitem conflitos de interesses, evitando também quaisquer ações ou situações que sejam inconsistentes com as suas obrigações profissionais.’

A identificação e gestão eficazes de conflitos de interesses, embora desafiante, são componentes essenciais do profissionalismo.

Esta declaração profissional, que sustenta as *Regras de Conduta do RICS*, obriga também todos os membros do RICS (ou empresas por si reguladas) ao cumprimento deste requisito geral obrigatório, especificando as expectativas do RICS sobre como atingir esse cumprimento das *Regras de Conduta*.

O documento está dividido em três partes:

- 1 Declaração profissional do RICS sobre Conflitos de Interesses e Confidencialidade, que estabelece as regras obrigatórias do RICS nesta área. Esta secção contém também as definições utilizadas na declaração profissional.
- 2 Notas gerais, que estabelecem os princípios através dos quais o RICS espera que as suas empresas reguladas, e os seus membros, apliquem esta declaração profissional.
- 3 Comentários, que apresentam orientações sobre como os membros e as empresas reguladas podem cumprir as obrigações estabelecidas na Parte 1.

As Partes 2 e 3 contém orientações que devem ser lidas em conjunto com os requisitos obrigatórios da Parte 1.

Parte 1: Declaração profissional – conflitos de interesses e confidencialidade

Nesta declaração profissional, os termos definidos estão assinalados a negrito. Para saber mais sobre as definições, por favor consulte a secção 4 desta declaração profissional.

1 Conflitos de interesses

1.1 Um membro ou empresa regulados pelo RICS **não deverá** aconselhar ou representar um cliente se tal resultar num **Conflito de Interesses** ou num risco significativo de ocorrência de um **Conflito de Interesses**, exceto quando aqueles que sejam ou possam vir a ser afetados lhe tenham manifestado prévio **Consentimento Informado**. O **Consentimento Informado** apenas deve ser solicitado quando o membro (ou empresa regulada pelo RICS) estiver convencido(a) de que, apesar do **Conflito de Interesses**, continuar a instrução é:

- (a) do interesse de todos os que sejam, ou possam ser, afetados e
- (b) não está proibido por lei,

e que o conflito não impedirá o membro ou firma regulada de providenciar consultoria competente e diligente àqueles que possam ser afetados.

1.2 Todos os membros do RICS, quer trabalhem de forma independente, quer em empresas reguladas, ou não-reguladas, **estão obrigados a:**

- (a) identificar e gerir **Conflitos de Interesses** de acordo com esta declaração profissional e
- (b) registar e conservar registos das decisões tomadas sobre a aceitação (e, quando relevante, continuação) de projetos individuais, sobre a obtenção de **Consentimento Informado**, e sobre quaisquer medidas adotadas de prevenção de **Conflitos de Interesses**.

2 Informação confidencial

2.1 Quer os membros quer as empresas reguladas pelo RICS **devem** manter a confidencialidade da **Informação Confidencial**, a menos que a lei os obrigue ou permita agir em contrário, ou que o membro (ou empresa, regulada pelo RICS) consiga demonstrar que a parte relevante consentiu à sua divulgação antes de esta ter sido revelada.

2.2 Todos os membros do RICS que trabalhem de forma independente ou numa empresa regulada, ou não-regulada, **devem** fornecer a qualquer cliente toda a informação que seja relevante à instrução profissional em causa e de que tenham conhecimento.

3 Sistemas de empresa e controlos

3.1 Todas as empresas reguladas pelo RICS **devem** dispor de sistemas e controlos eficazes adequados à dimensão e complexidade da sua atividade empresarial, de modo a garantir que a empresa e os seus empregados são capazes de cumprir esta declaração profissional.

3.2 Os membros do RICS que trabalhem de forma independente ou dentro de empresas não reguladas, ou reguladas, pelo RICS, **devem** ter em consideração as suas obrigações de acordo com o parágrafo 1.1.

4 Definições usadas nesta declaração profissional

4.1 Nesta declaração profissional e comentários associados, aplicam-se as seguintes definições:

4.2 '**Conflito de Interesses**' significa:

- (a) uma situação em que o dever de um membro do RICS (trabalhando de forma independente ou dentro de uma empresa por este não regulada, ou regulada), ou o dever de uma empresa regulada, de agir no melhor interesse de um cliente, ou de outra parte, numa instrução profissional, entra em conflito com os interesses de outro cliente ou parte interessada, relativamente à mesma instrução profissional ou a outra que lhe esteja relacionada (um '**Conflito entre Partes**')
- (b) uma situação em que o dever de um membro do RICS (trabalhando de forma independente ou numa empresa não-regulada, ou regulada), ou o dever de uma empresa regulada, de agir no melhor interesse de um cliente numa instrução profissional, entra em conflito com os interesses desse(a) mesmo(a) membro/empresa do RICS (ou no caso de uma empresa regulada, com os interesses de qualquer dos indivíduos dessa empresa regulada que estejam direta ou indiretamente envolvidos nesta ou noutra qualquer instrução profissional relacionada) (um '**Conflito de Interesses Próprios**')
- (c) um conflito entre o dever de um membro do RICS (trabalhando de forma independente ou numa empresa não-regulada, ou regulada) de acordo com o parágrafo 2.2, de providenciar informação material a um cliente, e a obrigação desse mesmo membro do RICS (trabalhando de forma independente ou dentro de uma empresa não-regulada, ou regulada) ou de uma empresa regulada,

de acordo com o parágrafo 2.1, de manter essa mesma informação confidencial por dever a um outro cliente (um **'Conflito de Informação Confidencial'**).

4.3 'Informação Confidencial' significa: informação confidencial, quer esteja conservada, quer tenha sido divulgada eletrónica, verbalmente ou em cópia impressa.

4.4 'Barreira de Informação' significa: a separação física e/ou eletrónica de indivíduos (ou grupos de indivíduos) dentro da mesma empresa, de modo a prevenir a passagem de informação confidencial entre as partes.

4.5 'Consentimento Informado' significa: consentimento livremente oferecido por uma parte interessada que possa ser afetada por um **Conflito de Interesses**, após essa parte ter demonstrado ao membro do RICS que trabalhe de forma independente (ou dentro de uma empresa não regulada, ou regulada) que compreende:

- (a) que existe um **Conflito de Interesses**, ou risco significativo de um **Conflito de Interesses**, e
- (b) os factos conhecidos por um membro do RICS (trabalhando de forma independente ou dentro de uma empresa não-regulada, ou regulada) ou por uma empresa regulada que são relevantes ao **Conflito de Interesses** e
- (c) o que esse **Conflito de Interesses** é, ou pode ser, e
- (d) que um **Conflito de Interesses** possa afetar a capacidade de um membro do RICS (trabalhando de forma independente ou dentro de uma empresa não-regulada, ou regulada) ou de uma empresa regulada pelo RICS, de aconselhar ou representar plenamente os interesses de um cliente.

5 Âmbito e aplicação

5.1 Esta declaração profissional aplica-se a todas as áreas de atividade e regiões geográficas do RICS. Sempre que apropriado, os membros do RICS que trabalhem de forma independente (ou dentro de empresas não reguladas) devem ter em consideração, e estar cientes, de orientações adicionais em relação a áreas de atividade particulares.

5.2 Os membros do RICS, quer estejam a trabalhar dentro de empresas reguladas ou não reguladas, **são obrigados a** observar esta declaração profissional.

6 Data de vigência

6.1 Esta declaração profissional entra em vigor a partir de **1 de janeiro de 2018**. As obrigações constantes dos parágrafos 1.1, 1.2, 2.1 e 2.2 serão aplicadas a todas as instruções profissionais que surjam após a sua entrada em vigor. O RICS espera que as empresas, durante um período intermédio pós-publicação, analisem e implementem os requisitos de sistemas descritos nos parágrafos 1.2, 3.1 e 3.2 da declaração profissional e decidam se serão necessárias ações disciplinares a ter em consideração pela Regulação do RICS. Os membros também devem ter atenção ao Comentário 12 deste documento.

Parte 2: Notas gerais

Estas notas são de natureza consultiva e contêm orientações gerais sobre como observar a declaração profissional obrigatória.

1 A razão mais importante para evitar conflitos de interesses prende-se com a prevenção de todas e quaisquer situações que possam limitar o dever de cada membro de aconselhar e representar cada cliente de forma objetiva e independente, sem consequências para outro cliente, ou outra parte terceira, ou os seus próprios interesses, e que deste modo os clientes, e por sua vez, o público, possam confiar na sua ação profissional.

2 O RICS tem como valores centrais a proteção do consumidor e o desenvolvimento da profissão para garantir o interesse público. Agir de acordo com o *Royal Charter* deverá ser sempre uma prioridade para qualquer membro. De igual modo, sempre que um membro esteja a aplicar diretamente esta declaração profissional, não o deverá fazer de modo restritivo ou estritamente técnico. Um membro deverá ponderar constantemente se o seu rumo de ação poderá:

- sugerir falta de integridade,
- causar embaraço à sua profissão ou,
- implicar uma incapacidade de aconselhar e representar cada cliente de forma objetiva e independente.

Caso exista risco significativo de sua esperada forma de agir produzir tais efeitos, o membro **não deverá** prosseguir com o mesmo.

3 A declaração profissional de Conflitos de Interesses não permite a um membro a escolha de poder prosseguir com o trabalho em causa apesar da existência de um Conflito de Interesses (ou significativo risco da sua ocorrência); pelo contrário, proíbe-o de prosseguir sem a obtenção de Consentimento Informado prévio de todas as partes envolvidas. Em relação aos Conflitos de Interesses que surgem após o começo de uma instrução profissional, chama-se a atenção dos membros para a Nota geral 6 logo abaixo e também para o Comentário 13.

4 Sempre que ocorra um Conflito de Interesses, ou exista o risco significativo da sua ocorrência, um membro apenas deverá considerar continuar com o trabalho (solicitando Consentimento Informado de modo a prosseguir), se estiver convicto de que os interesses de todos os clientes relevantes (ou de outras partes) serão respeitados por ser o próprio a executar o trabalho (ao contrário do que aconteceria se fosse outra empresa ou profissional independente a realizá-lo). Um membro não deverá procurar Consentimento Informado de modo a prosseguir com uma instrução por a mesma responder aos próprios interesses da sua empresa. A obtenção de Consentimento Informado é um processo que requer, para cada parte afetada, consideração rigorosa, julgamento profissional e execução cuidada.

5 Um dos maiores desafios perante um Conflito de Interesses é o de prever, com segurança, qual será o impacto que o mesmo (ainda que gerido cuidadosamente) poderá ter sobre a capacidade do profissional em causa de aconselhar e representar cada cliente. Esta incerteza reforça a importância de considerar, cuidadosamente, sobre se será mais prudente declinar a tarefa em questão, em vez de procurar Consentimento Informado com o objetivo de a realizar.

6 Mesmo que um Conflito de Interesses (ou risco significativo de um Conflito de Interesses) não exista no momento da atribuição do trabalho, este poderá vir a surgir durante o tempo de vida do projeto. Tal significa que a declaração profissional **deve** ser considerada e aplicada (bem como o seu devido registo) não apenas no momento da instrução, mas também ao longo do tempo de vida de cada projeto. Além disso, chama-se a atenção dos membros para o Comentário 13.

Parte 3: Comentários complementares

Estes comentários são, pela sua natureza, orientativos, incluindo conteúdos suplementares específicos que abrangem orientações práticas sobre como respeitar esta declaração profissional obrigatória.

Comentário 1: Manutenção de registos

a) A todas as empresas reguladas é exigido que mantenham registos demonstrando a sua conformidade com os parágrafos 1.2, 3.1 e 3.2 da declaração profissional. Tal obriga à manutenção de registos que demonstrem:

- (i) atenção a e implementação de sistemas e controlos adequados à empresa e
- (ii) cumprimento desses sistemas e controlos no contexto de cada instrução profissional específica.

b) Os membros individuais do RICS que trabalhem em empresas reguladas não são obrigados a verificar ou implementar os sistemas e controlos das suas empresas, mas devem – cada um deles – estar convictos de que a sua empresa considerou a sua obrigação de implementar sistemas e controlos de acordo com a declaração profissional.

c) Os membros individuais do RICS que trabalhem em empresas não-reguladas estão sujeitos aos requisitos de sistemas e controlos descritos nos parágrafos 1.2, 3.1 e 3.2 da declaração profissional. A natureza e alcance dos seus sistemas e controlos deve ser adequada à natureza e alcance do seu trabalho regulado, e à frequência com que precisam de tomar decisões sobre Conflitos de Interesses e Informação Confidencial.

d) Os fatores que determinam a adequação dos sistemas e controlos a cada empresa regulada, e o nível de recursos a que cada empresa se deve comprometer, incluem:

- (i) a dimensão da empresa,
- (ii) a complexidade da estrutura da empresa e
- (iii) o número de áreas de atividade profissionais em que a empresa é prestadora de serviços.

e) Uma vez que as empresas e os mercados se transformam, a declaração profissional pressupõe que os sistemas e controlos **devam** ser monitorados/fiscalizados e atualizados. Deverão ser conservados registos que demonstrem o processo de monitoração/fiscalização e a sua atualização.

f) Às empresas reguladas e aos membros individuais do RICS que trabalhem em empresas não-reguladas, poderá ser requisitada a apresentação, para inspeção pelo RICS, dos registos requeridos pelos parágrafos 1.2 e 3.1 da presente declaração profissional.

Comentário 2: Conflitos entre Partes

a) A definição de 'Conflito entre Partes' não inclui apenas a situação em que os direitos devidos a diferentes *clientes* entram em conflito. Inclui também conflitos entre direitos devidos a outras partes. Por exemplo, um Conflito entre Partes surgirá sempre que o direito devido a um cliente ou outra parte entre em conflito (ou implique significativo risco de conflito) com:

- (i) o direito devido a um órgão judicial ou tribunal quando agindo como testemunha especializada e
- (ii) o direito de imparcialidade devido ao agir numa situação que necessite de imparcialidade, tal como a nomeação de um adjudicatário, árbitro, mediador ou especialista independente, ou sempre que uma nomeação estatutária de órgão decisório ou qualquer outra nomeação similar, for aceite.

b) Uma das formas de evitar o surgimento de Conflito entre Partes é a de acordar com o cliente, na fase inicial de instrução, restrições sobre o âmbito das competências/serviços assumidos durante o projeto. Leia a definição de 'Conflito entre Partes' para compreender como tal pode ser atingido: a abordagem mais segura passa por uma definição clara do âmbito das competências.

Comentário 3: Empresas

Conflitos entre Partes

a) Se uma única empresa regulada aceitar duas ou mais instruções profissionais em relação à mesma transação, ou transações relacionadas, existirá, muito provavelmente, um Conflito de Interesses, ou um risco significativo de Conflito de Interesses, para a empresa regulada (um Conflito entre Partes).

b) Este facto ocorrerá mesmo que diferentes indivíduos dentro da empresa regulada pelo RICS atuem separadamente nas diferentes instruções profissionais, uma vez que os deveres profissionais relevantes para com os clientes são devidos pela firma regulada bem como pelos membros do RICS.

Empresas multidisciplinares

c) Esta declaração profissional levanta algumas questões específicas para empresas multidisciplinares reguladas que possam providenciar diferentes serviços nas mesmas transações ou em transações relacionadas.

- (i) Esta declaração profissional tem como consequência que o risco de ocorrência de um Conflito de Interesses emergir pela prestação de outros serviços (tais como aconselhamento financeiro) **deverá** ser considerado.
- (ii) É provável que os sistemas e controlos adequados ao cumprimento dos parágrafos 1.2 e 3.1 por parte das empresas reguladas, necessitem de mais recursos e maior sofisticação que os sistemas e controlos de empresas reguladas de dimensão semelhante mas que ofereçam um conjunto mais limitado de serviços.

Comissões ou remunerações ligadas ao sucesso: Conflitos de Interesses Próprios

d) Em si mesmo, não existe nenhum problema com a remuneração por comissão ou baseada em sucesso, tantos para membros do RICS como para empresas reguladas. No entanto, é recomendado que, quando uma nova comissão ou remuneração baseada em sucesso for acordada, seja cuidadosamente considerado se tal poderá originar um Conflito de Interesses (ou mais especificamente, um Conflito de Interesses Próprios).

Empresas relacionadas

e) Se duas empresas não relacionadas agirem para dois clientes na mesma transação com interesses concorrentes, nenhuma das empresas terá um Conflito entre Partes. Se, no entanto, essas duas empresas estiverem relacionadas, o risco de ocorrência de Conflito de Interesses aumentará.

f) A presente declaração profissional resulta no **dever** das empresas ponderarem se as suas estruturas empresariais e patrimoniais originam riscos inerentes ao incumprimento da mesma. O RICS prevê que será improvável a ocorrência de Conflitos de Interesses, pela mera existência de certas estruturas empresariais/patrimoniais, desde que os seguintes critérios sejam satisfeitos:

- (i) as empresas forem entidades legais independentes;
- (ii) não existirem diretores, sócios ou colaboradores comuns nas empresas
- (iii) não existir qualquer partilha de comissões, direta ou indiretamente, entre as empresas e
- (iv) não existir acesso a informação ou partilha interna de informação e dados relacionados com a área de conflito.

Comentário 4: Consentimento Informado

a) Dar Consentimento Informado é o modo através do qual uma parte que possa ser adversamente afetada por um Conflito de Interesses reconhece a sua existência, mas instrui a empresa regulada (ou membro individual do RICS) a proceder, apesar de tal risco. A parte afetada apenas pode dar Consentimento Informado se a pessoa que lhe explicar a situação:

- for inteiramente transparente sobre quaisquer factos materiais e
- estiver segura de que a parte afetada compreende o que está a fazer (incluindo os riscos envolvidos e quaisquer opções alternativas disponíveis) e o faz voluntariamente.

b) O facto das partes afetadas estarem disponíveis a dar Consentimento Informado não significa que a empresa regulada pelo RICS (ou o membro individual do RICS quer trabalhando de forma independente quer numa empresa não-regulada) seja obrigado a prosseguir. O efeito de uma declaração profissional é o de que, em cada caso, a empresa regulada pelo RICS (ou o membro individual do RICS que trabalhe de forma independente ou dentro de uma empresa não regulada) **deve** recorrer ao seu juízo profissional para decidir sobre se a sua ação é a correta, e estar convencido de que, ao prosseguir, apesar de um Conflito de Interesses, tal não causará qualquer constrangimento à empresa regulada (ou membro individual do RICS). Consulte o parágrafo 4 das Notas gerais comentadas, e repare em particular que:

'apenas deverá ... procurar Consentimento Informado de modo a prosseguir ... se estiver convencido de que todos os interesses relevantes dos clientes (ou de outras partes) ficarão salvaguardados se executar o trabalho'.

c) Ao obter Consentimento Informado para um Conflito de Interesses (ou risco significativo de ocorrência de um), a empresa regulada (ou membro individual do RICS) deve considerar e discutir com todas as partes afetadas:

- (i) todas as questões apresentadas na definição de Consentimento Informado e,
- (ii) quais as precauções a serem tomadas no exercício da instrução profissional de modo a proteger os vários intervenientes.

d) Ao procurar obter Consentimento Informado, a presente declaração profissional estabelece que o grau de sofisticação e natureza da parte interessada em causa **deve** ser refletido na informação fornecida, de modo a que o membro fique convencido de que a parte compreendeu o que está em causa e que está a dar Consentimento Informado de livre vontade. Uma grande entidade corporativa é capaz de compreender mais rapidamente os riscos envolvidos ao oferecer Consentimento Informado,

enquanto uma pequena empresa ou pessoa individual que raramente empregue profissionais poderá necessitar de maior pormenor para compreender a situação.

e) Existindo razões para acreditar que a parte afetada não possui conhecimento suficiente para tomar uma decisão informada sobre as implicações do que lhe é requerido, a instrução deverá ser recusada, com exceção de situações em que o potencial cliente tenha sido aconselhado por um profissional independente e adequadamente qualificado (por exemplo, um advogado ou contabilista) sobre a situação antes de instruir a empresa regulada pelo RICS (ou o membro do RICS que trabalhe de forma independente ou numa empresa não-regulada), a prosseguir apesar do Conflito de Interesses.

f) A decisão de prosseguir com uma instrução profissional através da obtenção de Consentimento Informado deve ser registada no arquivo correspondente a essa instrução profissional em cumprimento do estabelecido no parágrafo 1.2 da declaração profissional.

g) A troca de informação entre as partes afetadas sobre as quais se obteve Consentimento Informado deve poder ser auditada. Isto sucede porque, na eventualidade de uma reclamação, investigação ou ação cível, o ónus de demonstração de obtenção de Consentimento Informado ficará sobre a empresa regulada pelo RICS (ou sobre o membro do RICS que trabalhe de forma independente ou numa empresa não-regulada). Se a troca de informação não tiver ocorrido por escrito, poderá ser difícil comprovar o Consentimento Informado, particularmente após algum tempo, ou caso o relato das comunicações por parte da empresa regulada pelo RICS (ou por parte do membro do RICS que trabalhe de forma independente ou dentro de uma empresa não-regulada), seja contestado. Deste modo, se o Consentimento Informado tiver sido obtido numa reunião ou por telefone, deverá ser enviada, logo a seguir, comunicação escrita tão depressa quanto possível, registando o conteúdo e conclusão da discussão. Para evitar risco de crítica, tal prova deverá, não apenas demonstrar que o *consentimento* foi obtido, mas também que o *Consentimento Informado* foi assegurado, tal como definido na secção de Definições da declaração profissional.

h) O Apêndice A apresenta um exemplo do tipo de documento que pode ser utilizado para obter Consentimento Informado de clientes afetados e de outras partes. No entanto, caberá ao membro do RICS ou à empresa regulada, decidir qual o tipo de documento a usar em cada contexto, de modo a conseguir Consentimento Informado tal como estipulado no parágrafo 4.5 da declaração profissional. De modo a observar a declaração profissional, a explicação apresentada sobre o Conflito de Interesses (ou significativo risco de este ocorrer) deverá ser imparcial e exata, assim como adequada ao grau de sofisticação da pessoa que a assine, e a parte que a assine deve fazê-lo livremente, demonstrando conhecimento da situação.

i) De maneira a cumprir os requisitos para a obtenção do Consentimento Informado, o potencial cliente **deve** ser informado e compreender a natureza do interesse

concorrente. Caso não seja possível fazê-lo sem desrespeitar o dever de confidencialidade devido a outro cliente ou parte, tal significará que nem a empresa regulada nem os membros regulados pelo RICS poderão prosseguir com a instrução profissional.

Comentário 5: Conflitos onde o Consentimento Informado não será (ou poderá não ser) suficiente

a) Numa instrução profissional de caráter contencioso (ou com probabilidade de se tornar contencioso), é improvável que o Consentimento Informado seja uma base adequada para gerir um Conflito entre Partes. Em assuntos de caráter contencioso, a existência de um Conflito entre Partes significará, usualmente, a incapacidade de prosseguir com ambas as instruções profissionais.

b) Não será possível ultrapassar a existência de um Conflito de Interesses, ou risco significativo de que este ocorra, através da obtenção de Consentimento Informado, sempre que a possível instrução esteja sujeita a um regime específico estatutário ou regulatório.

c) Não será possível obter Consentimento Informado por parte de um membro individual do RICS que tenha instruções profissionais que conflituem entre si.

d) Considere o aviso no Comentário 7 sobre a inerente dificuldade de obter Consentimento Informado para um Conflito de Interesses Próprios.

Comentário 6: Barreiras de Informação

a) Acordar na colocação de uma Barreira de Informação pode ajudar um cliente ou uma outra parte a conceder Consentimento Informado a um Conflito entre Partes, ou poderá ajudar à resolução de um Conflito de Informação Confidencial; mas por si só, uma Barreira de Informação não será uma solução para um Conflito de Interesses. De modo a cumprir os requisitos do parágrafo 1.1 desta declaração profissional, o Consentimento Informado **deverá** ainda ser obtido de todas as partes afetadas.

b) Excluindo uma única situação, sempre que for implementada uma Barreira de Informação, o consentimento deverá ser obtido de todas as partes afetadas. A exceção referida existe quando o dever em conflito para o qual é implementada uma Barreira de Informação é a obrigação prevista no requisito 2.1 desta declaração profissional, e que se destina a proteger a Informação Confidencial pertencente a uma pessoa ou sociedade que já não é cliente da empresa em causa. Nessa situação, o dever da empresa de preservar a confidencialidade do antigo cliente permanecerá em vigor, conforme o parágrafo 2.1 da declaração profissional (assim como quaisquer princípios aplicáveis de direito comum), mas o RICS esperará que a empresa considere a necessidade

de contactar o antigo cliente para procurar consentimento sobre a implementação de uma Barreira de Informação. Consulte Comentário 10(a) sobre o dever permanente de confidencialidade a antigos clientes.

c) Se uma Barreira de Informação fizer parte de uma solução que a empresa regulada acordou com dois ou mais clientes de modo a obter Consentimento Informado, ficará sobre a empresa regulada e sobre os membros do RICS envolvidos o ónus de garantir que esta barreira funcione na prática, e não apenas em teoria. Tal significa que, antes de a tratar como solução para um Conflito de Interesses, os indivíduos e a empresa devem assegurar-se de que esta funciona; não é suficiente certificar-se apenas de que tomaram 'medidas razoáveis' para que esta funcione. Para o fazer eficazmente, devem considerar e compreender os pormenores sobre como funciona, na prática, o seu escritório; os procedimentos de gestão e registo, o lugar de cada um, a utilização de processadores de texto e impressoras, assim como o acesso a email e outros recursos eletrónicos.

d) Uma vez que os princípios obrigatórios da declaração profissional recaem quer sobre os membros individuais do RICS quer sobre as empresas reguladas, é importante que os indivíduos envolvidos na implementação da Barreira de Informação estejam individualmente convencidos de que a Barreira de Informação será eficaz, em vez de simplesmente delegarem responsabilidade nos seus colegas, ou na gestão central.

e) A implementação de uma Barreira de Informação eficiente exige a ponderação sobre a posição de **todos** os indivíduos dentro da empresa que possam ter acesso à informação, e não apenas àqueles que são membros do RICS.

Comentário 7: Conflitos de Interesses Próprios

a) Embora esta declaração profissional não proíba uma empresa regulada ou membros individuais do RICS a obter Consentimento Informado para um Conflito de Interesses Próprio, os riscos (para empresas reguladas, membros individuais do RICS e clientes) são frequentemente maiores sempre que se trate de um Conflito de Interesses Próprio. Deste modo, deverá ser tida uma preocupação adicional na decisão de procurar Consentimento Informado, assim como obtê-lo, nesta situação específica.

b) O efeito da definição de Conflito de Interesses Próprio (parágrafo 4.2(b) desta declaração profissional) é o de confinar o potencial conflito apenas aos interesses pessoais dos indivíduos envolvidos, direta ou indiretamente, numa matéria particular – e não aos interesses pessoais de todos os indivíduos da mesma empresa.

c) As possibilidades de trabalho futuro e de indicações – de qualquer fonte – podem, em certos casos, representar um Conflito de Interesses Próprio. A existência (ou risco

significativo) de um Conflito de Interesses é suficiente para significar que o parágrafo 1.1 desta declaração profissional foi violado; não é necessário que tenha ocorrido algum dano nos interesses financeiros de uma pessoa. Isto significa que, por exemplo, quaisquer perspectivas de trabalho futuro ou de indicações poderão ter de ser reveladas assim como obtido Consentimento Informado, antes de se prosseguir. Se, o potencial cliente não puder ser informado acerca das perspectivas de trabalho futuro ou referências, por alguma razão (tal como a confidencialidade), tal poderá significar que a instrução terá de ser recusada.

d) As empresas reguladas pelo RICS deverão considerar qual a melhor forma de manterem registos de interesses pessoais dos membros do RICS, de modo a evitar Conflitos de Interesses Próprios. Os interesses pessoais podem incluir interesses financeiros, relações pessoais, nomeações para cargos públicos, nomeações de gestão, interesses comerciais e relações de trabalho.

Comentário 8: Trabalho de avaliação

a) A declaração profissional aplica-se também ao trabalho de avaliação. Ao fornecer uma avaliação, é essencial que o avaliador seja capaz de agir de forma independente e objetiva, já que existe um risco muito significativo de que um avaliador, agindo sob um Conflito de Interesses, fique comprometido na sua capacidade de o fazer.

b) Está fora do âmbito destas notas dar orientações práticas em relação à aplicação da declaração profissional ao trabalho de avaliação. Para orientações detalhadas adicionais, os avaliadores devem consultar o 'Red Book' do RICS (o *RICS Valuation – Professional Standards Global* 2014 e suas subseqüentes edições) em vigor à data.

Comentário 9: Agenciamento/ Representação/Corretagem

a) Uma empresa regulada que aceite uma instrução para agir em nome de um proprietário de um ativo enquanto agente vendedor, deve tomar especiais precauções ao aceitar uma instrução para aconselhar um potencial comprador acerca do mesmo ativo. Existe uma adversidade natural entre o vendedor e o potencial comprador, o que gera um Conflito de Interesses para a empresa regulada ou, pelo menos, um significativo risco da sua ocorrência. É possível que tal possa ser ultrapassado através do uso de uma Barreira de Informação e dos Consentimentos Informados do cliente vendedor e do cliente comprador. Se, no entanto, a empresa do agente vendedor ficar significativamente a ganhar caso a proposta da empresa do cliente comprador seja aceite, o cliente vendedor **deverá** ser claramente informado, quando for abordado para obtenção do Consentimento Informado, de que tal é, ou pode vir a ser, um Conflito de Interesses Próprio para o agente vendedor.

b) Para empresas reguladas pelo RICS e seus membros baseados no Reino Unido, e que trabalhem no mercado imobiliário comercial, estão disponíveis orientações adicionais na declaração profissional do RICS *Conflicts of Interest – UK commercial property market investment agency*.

Comentário 10: Informação Confidencial

a) O dever de confidencialidade não se encontra apenas confinado aos clientes com os quais exista uma relação ativa de remuneração, aplicando-se também a antigos clientes, e até mesmo a potenciais clientes. O dever para com um cliente é contínuo e constante. Ao longo do tempo, a relevância da informação e a possibilidade de surgir um conflito tenderá a diminuir, mas não existe um período fixo que possa ser usado para determinar se o dever de confidencialidade ainda cria um conflito em relação a uma instrução subsequente. A natureza e alcance da informação retida será um fator determinante sobre se é ou não possível representar outro cliente. Além disso, tanto a natureza da tarefa profissional original como o tempo decorrido desde que a tarefa foi assumida serão também considerados relevantes.

b) Com frequência, caso uma instrução profissional tenha de ser recusada devido a um Conflito de Interesses, uma empresa regulada ou membro do RICS poderá ter recebido alguma informação nesse âmbito que possa ser do interesse de um outro cliente. Tal informação será quase invariavelmente considerada como Informação Confidencial, e não deverá ser transmitida a outro cliente, ainda que esse cliente esteja muito interessado em obtê-la.

Comentário 11: Licitantes/ Proponentes Concorrentes

a) A declaração profissional 1.1 não previne necessariamente que uma empresa regulada represente dois ou mais clientes que compitam pelo mesmo ativo que, caso seja adquirido por um dos clientes, se torne inacessível ao outro.

b) De acordo com a Lei (e dentro da definição de Conflito de Interesse), representar mais de uma empresa na compra de um ativo constitui, sim, um conflito de interesses, mas empresas profissionais regularmente representam vários licitantes, sendo que o Conflito de Interesses pode ser resolvido se:

- cada cliente licitante fornecer o seu Consentimento Informado à empresa que representa outros licitantes
- garantir-se que nenhum indivíduo dentro da empresa regulada representa, ou é responsável pela supervisão de trabalho para, mais de um desses clientes e
- se implementar uma Barreira de Informação adequada.

Nesta situação, a obtenção de Consentimento Informado não obrigaria a empresa regulada a divulgar a identidade

do(s) outro(s) cliente(s) – na verdade, a declaração profissional 2.1 impediria a empresa regulada de o fazer.

c) Nesta situação frequente e descomplicada, deverá ser possível que as exigências da definição de Consentimento Informado sejam cumpridas usando um enunciado de palavras bastante mais simples que o enunciado no Apêndice A desta declaração profissional.

Comentário 12: Data de vigência/transição

Se a empresa regulada estiver já envolvida numa tarefa profissional à data efetiva desta declaração profissional (1 de janeiro de 2018), esta declaração profissional **aplicar-se-á, sim**, aos Conflitos de Interesse que surgissem por causa de quaisquer projetos(s) profissional(is) que a mesma assuma após a data de vigência, apesar do facto de um dos projetos terem sido assumidos após 1 de janeiro de 2018.

Comentário 13: Conflitos que surgem durante projetos

a) Se ocorrer uma 'convergência' imprevista de dois projetos dentro da empresa regulada por causa de alguma evolução em um desses projetos, a aplicação adequada desta declaração profissional consistirá, normalmente, na obtenção de Consentimento Informado antes de proceder com o novo aspecto que viesse a causar o Conflito de Interesse.

b) Se, por exemplo, uma empresa regulada tiver projetos profissionais ativos:

- com um Cliente A, no sentido de lhe oferecer consultoria sobre promoção imobiliária contínua de um terreno e
- com um Cliente B, de modo a lhe encontrar um ativo para arrenda/locar, ou para comprar.

Tornar-se-á aparente que o terreno de construção do Cliente A poderia ser um ativo adequado aos interesses do Cliente B. A aplicação prática da declaração profissional seria a da empresa regulada procurar o Consentimento Informado de cada um dos clientes para a empresa que aconselha o Cliente B sobre o terreno de construção do Cliente A. Nesta situação, de modo a evitar qualquer violação da declaração profissional 2.1, será necessário implementar uma Barreira de Informação. Enquanto o Consentimento Informado estiver a ser procurado, a declaração profissional não previne a empresa de continuar a desenvolver o seu trabalho para o Cliente A, ou – salvo no que diga respeito àquele terreno em particular – para o Cliente B.

Comentário 14: Partilha de Informação Confidencial a seguradoras e consultores jurídicos

- a)** Reconhece-se que as empresas reguladas têm a obrigação de realizar divulgações e notificações às suas seguradoras, e que, ocasionalmente, as empresas reguladas poderão pedir aconselhamento jurídico sobre matérias relacionadas com o cliente sem antes solicitar consentimento ao mesmo cliente. No momento da publicação desta declaração profissional, existe alguma incerteza, pelo menos segundo a lei inglesa, sobre se, ao fazê-lo, as empresas reguladas terão o direito de transferir Informação Confidencial às suas seguradoras de garantia profissional ou a consultores jurídicos externos (consultar a decisão de 2010 do Tribunal de Apelação do Reino Unido em *Quinn v The Law Society*).
- b)** A RICS reconhece que esta incerteza na lei inglesa deixa as empresas reguladas em risco de violação das suas obrigações para com as seguradoras ou de não poderem procurar aconselhamento jurídico. Como solução prática, a RICS recomenda que as empresas incluam, nos seus termos de contratação, uma cláusula que estipule que a empresa terá o consentimento prévio do cliente para transferir Informação Confidencial do cliente às seguradoras de garantia profissional e consultores jurídicos da empresa. (Os termos de contratação oferecem também uma boa oportunidade de procurar o consentimento a qualquer divulgação adicional de Informação Confidencial que a empresa regulada calcule que tenha de realizar, incluindo, por exemplo, a entidades relacionadas ou terceiros que possam necessitar da Informação Confidencial do cliente para os fins do projeto contratado.)

Apêndice A: Formulário tipo para obtenção de Consentimento Informado

Ao contemplar este formulário tipo, atente-se à definição de Consentimento Informado presente na secção de Definições da declaração profissional, assim como ao Comentário 4. Este formulário para obtenção de Consentimento Informado é uma mera sugestão e deverá ser adaptado de acordo com a situação específica em causa em cada momento.

A linguagem utilizada para obter Consentimento Informado deve ser clara, direta e simples.

Observe, em particular, que o RICS recomenda que o Consentimento Informado seja registado por escrito, ver Comentário 4(g).

Para: **[Inserir nome do cliente]**

Escrevemos-lhe acerca da sua recente instrução para **[inserir descrição do projeto, por exemplo: aconselhá-lo(a) sobre as questões de zoneamento para o terreno no Block 12, Plunkett's Farm, uma vez que pondera a sua aquisição].**

Obrigado por escolher a nossa empresa.

Antes de podermos aceitar a sua instrução somos obrigados, pelo organismo profissional que nos rege, o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), a informá-lo sobre determinados assuntos.

O trabalho será realizado por mim, **[inserir nome(s)]**, sendo eu assistido por **[inserir nome(s)]**.

É minha obrigação informá-lo(a) que **[inserir descrição de conflito ou risco de conflito, por exemplo: o meu colega Sr. A está a representar, enquanto agente de venda, o vendedor da parcela de terreno no Block 12, Plunkett's Farm.]**

Esta situação implica que, de acordo com as nossas regras profissionais, existe um Conflito de Interesses para a (nome da empresa que pretende prestar o serviço). Existe um 'Conflito de Partes', isto é, os direitos devidos por uma empresa profissional a um dos clientes entram em conflito com os direitos devidos a outro cliente.

Neste caso, o conflito emerge porque **[inserir explicação do conflito, por exemplo: o nosso dever no projeto de análise de zoneamento implica a informação plena, ainda que tal signifique uma decisão sua de abandonar a intenção de compra. Paralelamente, o nosso dever para com o vendedor consiste em garantir que a venda se realize].**

Ainda assim, estamos convictos de que é do seu interesse e do interesse de **[inserir parte interessada adequada, por exemplo vendedor/comprador/proprietário/inquilino/etc.]** que a nossa empresa continue com ambos os projetos, uma vez que **[inserir as razões porque é no interesse do(a) CLIENTE prosseguir, como por exemplo: existem poucas empresas nesta área geográfica com as competências necessárias].**

De modo a mitigar os efeitos do Conflito de Interesses, **[inserir as medidas atenuantes tomadas, por exemplo: durante o período de vigência dos projetos as equipas envolvidas estarão separadas através de uma Barreira de Informação. Tal significa que [inserir mecanismos da Barreira de Informação neste caso, por exemplo:] os membros das equipas alocadas a cada projeto conservarão toda a informação confidencial protegida, o projeto não será discutido entre os membros de diferentes equipas, os ficheiros físicos e eletrónicos serão conservadas pelos membros das equipas, computadores, equipamento informático e impressoras não serão partilhados, etc.].**

É nossa opinião profissional que a implementação destas medidas nos permitirá aceitar a sua instrução para o aconselhar sobre **[reafirme a natureza da instrução profissional, como por exemplo: as questões de zoneamento para o terreno no Block 12, Plunkett's Farm]**. No entanto, recomendamos a leitura cuidadosa desta carta, de forma a garantir a sua compreensão plena. Recomendamos também a sua partilha e discussão com os seus **[advogados/contabilistas/outros profissionais]**.

Caso exista conforto da sua parte em prosseguir com a instrução, por favor indique o seu consentimento assinando abaixo e devolvendo-nos por correio esta mesma carta.

Assinado:

[Nome do cliente/nomes dos clientes. Nota: Todos os clientes devem assinar, mesmo na situação de um casal.]

Data:



Confiança através de normas profissionais

O RICS promove e impõe as mais elevadas qualificações e o cumprimento de normas profissionais na avaliação, desenvolvimento e gestão de terrenos, imobiliário, construção e infraestruturas. O nosso nome garante consistência no cumprimento de normas, trazendo confiança aos mercados e produzindo uma transformação positiva no ambiente natural e construído.

Américas

América Latina

ricsamericalatina@rics.org

América do Norte

ricsamericas@rics.org

Ásia Pacífico

Australásia

australasia@rics.org

China (Hong Kong)

ricshk@rics.org

China (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japão

ricsjapan@rics.org

Sudeste Asiático

sea@rics.org

Sul da Ásia

ricsindia@rics.org

EMEA

África

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlanda

ricsireland@rics.org

Médio Oriente

ricsmiddleeast@rics.org

Reino Unido RICS QG

contactrics@rics.org