

Contributos para a melhoria do processo de avaliação imobiliária:

Uma proposta normalizada de relatório de avaliação

Pedro Miguel Gonçalves Godinho

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

Engenharia Civil

Orientador: Professor Carlos Paulo Novais Oliveira da Silva Cruz

Júri

Presidente: Professor Albano Luís Rebelo da Silva das Neves e Sousa

Orientador: Professor Carlos Paulo Novais Oliveira da Silva Cruz

Vogal: Professor Pedro Manuel Gameiro Henriques

Outubro de 2017

Agradecimentos

Ao meu orientador, o Professor Carlos Oliveira Cruz, pela sua disponibilidade, orientação e apoio ao longo da realização desta dissertação.

À minha família, em especial aos meus pais, por estarem sempre presentes em todos os momentos da minha vida, com palavras de força e incentivo.

A todos os professores e educadores sem exceção, que contribuíram para a minha formação pessoal e académica.

À Ana Rute pelo apoio, compreensão e paciência.

Aos meus amigos e colegas, pela amizade, paciência e por me terem acompanhado em muitas horas de estudo.

Resumo

O objetivo desta dissertação foi a criação e proposta de um modelo de minuta para a produção de um Relatório de Avaliação destinado à Avaliação Imobiliária.

A metodologia de investigação para a presente dissertação, iniciou-se por uma revisão de conhecimentos respeitante ao enquadramento da Avaliação Imobiliária. Deu-se especial atenção a todo o processo de um circuito de Avaliação Imobiliária e ao papel de cada um dos intervenientes. Estudou-se os métodos de Avaliação Imobiliária e as suas diferentes formas de aplicação. Definiu-se uma lista de pressupostos, reservas ou condicionalismos entendidos como os mais correntes e relevantes e enunciou-se alguns exemplos e definições da sua aplicabilidade.

Procedeu-se no enquadramento institucional e normativo a uma descrição do contributo das diferentes organizações e instituições, não esquecendo o papel regulador do Banco de Portugal e da CMVM.

Analisou-se a organização e o conteúdo das minutas genéricas em uso, comparando-as com os requisitos legais, normativos e recomendáveis, referidos pelas diferentes organizações e instituições.

Com base em toda esta informação recolhida desenvolveu-se um modelo de minuta genérica para a produção de um Relatório de Avaliação, que pela sua isenção, independência, objetividade, conteúdo e facilidade no seu preenchimento e leitura, passe a ser adotado como um modelo único, normalizado e padronizado em todas as Avaliações Imobiliárias. Por fim, ensaiou-se o modelo de minuta com três exemplos práticos para avaliar e provar a sua funcionalidade e aplicabilidade e divulgou-se um inquérito para testar o grau de aceitação do modelo proposto junto dos profissionais da avaliação imobiliária.

Palavras-chave

Avaliação Imobiliária; Relatório de Avaliação; Minuta do Relatório; Condicionalismos da avaliação.

Abstract

The main purpose of this dissertation was the creation and proposal of a draft model to produce an Evaluation Report, for the Real Estate Assessment.

The research methodology for this dissertation was initiated by a review of knowledge, regarding the framework of the Real Estate Assessment.

It was given special attention to the entire process of a Real Estate Appraisal circuit and the role of each stakeholders. It was considered the methods of Real Estate Appraisal and its different forms of application. It was defined a list of assumptions, reservations or constraints defined as the most current and relevant, and were outlined some examples and definitions of their enforceability.

It was made a description of the contribution of different organizations and institutions in the normative framework, not forgetting the regulatory role of the Bank of Portugal and the CMVM.

The organization and content of the generic minutes in use were analysed, comparing them with the legal, normative, and recommended requirements, reported by different organizations and institutions. Based on the information gathered, it was created a generic draft template to produce an Evaluation Report, which, due to its independence, objectivity, content and ease of completion and reading, may be adopted as a single model, standardized in all Real Estate Assessments. Finally, the draft model was tested with three practical examples to evaluate and prove its functionality and applicability. Also, it was spread out a survey, among real estate valuation professionals, to test the acceptance's degree of the proposed model.

Keywords

Real Estate Appraisal; Evaluation report; Draft Report; Evaluation Constraints.

Índice

Agradecimentos.....	i
Resumo	iii
Abstract	v
Lista de Figuras	ix
Lista de Tabelas	xi
Lista de siglas e acrónimos	xiii
1. Introdução.....	1
1.1. Enquadramento	1
1.2. Objetivos	1
1.3. Metodologia.....	2
1.4. Organização da dissertação	2
2. Revisão de conhecimentos	3
2.1. Enquadramento da avaliação imobiliária e circuito do processo de avaliação.....	3
2.2. Métodos de avaliação	6
2.2.1. Método comparativo	7
2.2.2. Método do rendimento	8
2.2.3. Método do custo	10
2.3. Conceitos e critérios de avaliação úteis na tomada de decisão	12
2.4. Condicionalismos na avaliação imobiliária	15
3. Enquadramento institucional e normativo	19
3.1. Banco de Portugal	19
3.2. CMVM.....	20
3.3. RICS	22
3.4. TEGoVA	22
3.5. IVSC (International Valuation Standards Council)	23
3.6. Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária (CML)	25
3.7. Estudo comparativo	26
4. Análise dos modelos existentes	29
5. Proposta de Modelo de Minuta Genérica.....	33
5.1. Modelo Genérico	34
5.1.1. Ficha do Pedido.....	35
5.1.2. Processo de Avaliação	37
5.1.3. Caracterização do Imóvel	38
5.1.4. Pressupostos.....	40
5.1.5. Avaliação.....	43

5.1.6.	Síntese da Avaliação	45
5.1.7.	Reportagem Fotográfica	48
5.1.8.	Estrutura de Custos	49
5.1.9.	Prospecção de Mercado	51
5.1.10.	Glossário	52
5.2.	Análise comparativa geral de todas as contribuições	52
6.	Exemplos práticos da aplicação do modelo genérico.....	55
6.1.	1º Exemplo de aplicação.....	55
6.2.	2º Exemplo de aplicação.....	60
6.3.	3º Exemplo de aplicação.....	65
6.4.	Consulta e validação do modelo	69
7.	Conclusões.....	77
	Referências bibliográficas	81
	Anexos	85

Lista de Figuras

Figura 1 - Exemplo do processo de avaliação imobiliária.....	6
Figura 2 - Métodos de avaliação genericamente utilizados.	6
Figura 3 - Informação e processos a utilizar no método comparativo.	8
Figura 4 - Informação e elementos a utilizar no método do rendimento.....	9
Figura 5 - Parâmetros determinantes a utilizar no método do custo.	11
Figura 6 - Demonstração gráfica dos fluxos monetários temporais a utilizar no cálculo do VAL.	13
Figura 7 - Definição gráfica de TIR.....	14
Figura 8 - Diferentes tipos de reservas e condicionalismos.....	18
Figura 9 - Objetivos do desenvolvimento de uma minuta genérica e os diferentes intervenientes no processo.....	34
Figura 10 - Ficha do Pedido.	36
Figura 11 - Processo de avaliação.	37
Figura 12 - Caracterização do imóvel (1-3).....	39
Figura 13 - Caracterização do imóvel (4-5).....	40
Figura 14 - Pressupostos (Áreas).....	41
Figura 15 - Pressupostos (Reservas e condicionalismos).....	42
Figura 16 - Métodos de Avaliação (Comparativo).....	44
Figura 17 - Métodos de Avaliação (Rendimento).....	44
Figura 18 - Métodos de Avaliação (Custo).....	45
Figura 19 - Síntese da avaliação (1-8).....	46
Figura 20 - Síntese da avaliação (9-12).....	47
Figura 21 - Reportagem fotográfica.....	49
Figura 22 - Estrutura de custos.	50
Figura 23 - Características, áreas, valores e fator de homogeneização das amostras recolhidas.....	51
Figura 24 - Levantamento de mercado no estado futuro, após obras.....	56
Figura 25 - Levantamento de mercado no estado atual.	57
Figura 26 - Síntese da avaliação do 1º exemplo de aplicação (1-8).....	59
Figura 27 - Síntese da avaliação do 1º exemplo de aplicação (9-12).....	60
Figura 28 - Levantamento de mercado para o 2º exemplo.....	61
Figura 29 - Determinação do valor do imóvel pelo método do Custo.....	63
Figura 30 - Síntese da avaliação do 2º exemplo de aplicação (1-8).....	64
Figura 31 - Síntese da avaliação do 2º exemplo de aplicação (9-12).....	65
Figura 32 - Levantamento de mercado para o 3º exemplo.....	66
Figura 33 - Determinação do valor do imóvel pelo método do rendimento.....	66
Figura 34 - Síntese da avaliação do 3º exemplo de aplicação (1-8).....	67
Figura 35 - Síntese da avaliação do 3º exemplo de aplicação (9-12).....	68
Figura 36 - Resultados obtidos na 1ª pergunta do inquérito.....	70
Figura 37 - Resultados obtidos na 2ª pergunta do inquérito.....	70

Figura 38 - Resultados obtidos na 3ª pergunta do inquérito.....	71
Figura 39 - Resultados obtidos na 4ª pergunta do inquérito.....	71
Figura 40 - Resultados obtidos na 5ª pergunta do inquérito.....	72
Figura 41 - Resultados obtidos na 6ª pergunta do inquérito.....	73
Figura 42 - Resultados obtidos na 7ª pergunta do inquérito.....	73
Figura 43 - Resultados obtidos na 10ª pergunta do inquérito.....	76

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Estudo comparativo da contribuição dos elementos e campos referidos nos seis documentos.	26
Tabela 2 - Elementos e campos presentes nos Relatórios de Avaliação em análise.	30
Tabela 3 - Elementos do modelo de minuta do Relatório de Avaliação.	35
Tabela 4 - Preenchimento do campo 1.	37
Tabela 5 - Preenchimento do campo 2.	38
Tabela 6 - Preenchimento do campo 3.	40
Tabela 7 - Preenchimento do campo 4.	43
Tabela 8 - Preenchimento do campo 6.	48
Tabela 9 - Elementos presentes na proposta, fruto das contribuições normativas e dos modelos de relatórios de avaliação existentes.	53
Tabela 10 - Fatores de Homogeneização da amostra utilizada no Relatório de Avaliação.	57

Lista de siglas e acrónimos

ABC - Área Bruta de Construção
ABP - Área Bruta Privativa
ABD - Área Bruta Dependente
ACP - Admissão de Comunicação Prévia
ACCV - Análise do custo de ciclo de vida
AI - Área de Implantação
APAE - Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia
ASAVAL - Associação Profissional das Sociedades de Avaliação
BdP - Banco de Portugal
CDC - Custos Diretos de Construção
CE - Certificado Energético
CML - Câmara Municipal de Lisboa
CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CPU - Caderneta Predial Urbana
CPR - Caderneta Predial Rústica
CT - Custo do Terreno
CRP - Certidão de Registo Predial
D - Depreciação
DCF - Discounted Cash Flow
E – Encargos
IFRS - International Financial Reporting Standards
IVSC - International Valuation Standards Committee
LU - Licença de Utilização
LC - Licença de Obras de Construção
LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil
ML - Margem de Lucro
PA - Projeto Aprovado
PH - Propriedade Horizontal
PL - Planta de Localização
PRI - Período de Recuperação do Investimento
PV - Propriedade Vertical
PVC - Presumível valor comercial
RA - Relatório de Avaliação
REGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGOVA - The European Group of Valuers Associations
TIR - Taxa Interna de Rentabilidade
VAL - Valor Atual Líquido

1. Introdução

1.1. Enquadramento

O presente trabalho pretende contribuir para a melhoria do processo de Avaliação Imobiliária com a apresentação de uma proposta de modelo de relatório genérico destinada à habitação. O Relatório de Avaliação é a ferramenta inerente, fulcral e imprescindível a qualquer processo de Avaliação Imobiliária e deverá ilustrar e traduzir os pressupostos e métodos utilizados na avaliação de um imóvel, constituindo assim a peça central de um processo que se pretende rigoroso e transparente.

A Avaliação Imobiliária, parte integrante da atividade económica, com grande importância na sociedade atual, tem como objetivo estimar o valor de mercado dos ativos para certos fins, tais como, a partilha de heranças, compra ou venda dos mesmos, estudo económico e financeiro de projetos ou financiamento ao crédito, justa indemnização em caso de expropriação, registos como base para impostos, definição de prémios de seguro, justo valor de arrendamento, entre outros (Henriques, 2012). A determinação do valor aproximado de um imóvel apoia-se nos métodos de avaliação aceites e aplicados internacionalmente e é influenciado por múltiplos fatores, alguns deles até de carácter subjetivo, associados aos diferentes intervenientes no processo. Os estados de instabilidade socioeconómicos e políticos provocam oscilações em todos os mercados e conseqüentemente na atividade imobiliária. As oscilações do mercado interferem no equilíbrio entre a oferta e procura e refletem-se conseqüentemente no valor calculado de um imóvel, valorizando-o ou desvalorizando-o. Como exemplo, refere-se a repercussão económica despoletada pela grave crise financeira que partiu do mercado imobiliário dos Estados Unidos da América no final de 2007 e início de 2008 e que rapidamente se globalizou, atingindo a Europa, fazendo-se sentir no mercado imobiliário e conseqüentemente no valor dos imóveis, desvalorizando-os, por diminuição de procura e baixa dos preços de oferta (Oreiro, 2011).

1.2. Objetivos

- Apresentação e desenvolvimento de alguns conceitos e informações relevantes para a elaboração da dissertação (métodos de avaliação, enquadramento normativo e condicionalismos da avaliação imobiliária);
- Levantamento de todos os elementos considerados como obrigatórios e recomendáveis num Relatório de Avaliação, indicados pelas organizações e instituições mais representativas da atividade da Avaliação Imobiliária;
- Estudo comparativo das minutas existentes e aplicadas pelas diferentes entidades;
- Criação de uma proposta de modelo de minuta de Relatório de Avaliação destinada à habitação, transversalmente mais eficiente, objetiva, simples e esclarecedora para todos os intervenientes num processo de avaliação, nomeadamente, na ótica do executante no seu preenchimento, na ótica da entidade solicitadora, em conformidade com os condicionalismo e pressupostos requeridos, e por fim na ótica do cliente ou utilizador final, na sua interpretação e leitura simplificadas;
- Testar o modelo da minuta de Relatório de Avaliação proposto com três exemplos práticos;

- Avaliar, através de um inquérito, o grau de aceitação do modelo, pelos profissionais da avaliação imobiliária.

1.3. Metodologia

Não seria possível a elaboração desta dissertação, sem uma revisão de matérias já estudadas e uma pesquisa exaustiva, criteriosa e direcionada sobre o tema proposto, de modo a aprofundar e a adquirir novos conhecimentos. Da análise da informação recolhida, verifica-se que não existe na atividade da Avaliação Imobiliária uma uniformidade de critérios e regras. Tal com refere Vaz (2015) “Numa altura, em que a avaliação de um bem é um fator extremamente importante para mercado financeiro estável e para as instituições financeiras, é exigível a utilização de métodos universais (aplicados por todos os avaliadores), com o objetivo de produzir avaliações confiáveis, que refletem com precisão o real valor de propriedade”. Algumas instituições e organizações internacionais como RICS, TEGoVA, IVSC, têm criado normas e guias de procedimentos tidos como obrigatórios numa Avaliação Imobiliária e na produção do Relatório de Avaliação, no entanto, ainda não foi alcançada uma padronização, uniformização e homogeneização no que respeita à organização, à informação, ao preenchimento, ao conteúdo, às premissas e aos pressupostos dos diferentes Relatórios de Avaliação produzidos por particulares, empresas ou entidades distintas. Os elementos que constam dos diferentes Relatórios de Avaliação existentes, acabam por se repetir, por serem comuns, mas com disparidades na forma de preenchimento dos campos, observando-se também omissões e lacunas que conseqüentemente conduzem a uma leitura e interpretação discrepante da avaliação.

1.4. Organização da dissertação

- O primeiro dos sete capítulos que constituem este documento corresponde a esta introdução;
- O capítulo dois é uma revisão de conhecimentos do enquadramento da Avaliação Imobiliária e dos seus métodos de avaliação;
- No capítulo três, é abordado o contributo das diferentes organizações e instituições mais relevantes no campo da avaliação imobiliária, quer na vertente legal e regulamentar exigíveis, quer do ponto de vista de procedimentos e princípios pelos quais se rege uma avaliação;
- No quarto capítulo, são referidas e examinadas algumas das minutas utilizadas hoje em dia, elaborando-se uma análise comparativa entre a sua organização, informação e conteúdo para com as referências, contribuições e elementos abordados no capítulo anterior;
- No quinto capítulo, é apresentada a proposta de um modelo de minuta de Relatório de Avaliação destinado à habitação, bem como as instruções ao seu uso e preenchimento e que tem como objetivo, eliminar as lacunas das minutas existentes, otimizar todo o processo de avaliação e tornar o documento mais simples, objetivo e esclarecedor para todos os intervenientes envolvidos;
- Três exemplos da aplicação prática do modelo de minuta proposto são apresentados no sexto capítulo, assim como as dez perguntas formuladas no inquérito, com as respetivas respostas e alguns comentários e observações breves, aos resultados obtidos;
- No sétimo e último capítulo, são apresentadas as conclusões.

2. Revisão de conhecimentos

Neste capítulo, vão ser expostas algumas definições e conceitos de Avaliação Imobiliária e análise económica, que se consideram relevantes para o desenvolvimento da dissertação. Serão tecidas algumas considerações entendidas como fundamentais para a aplicação, elaboração e compreensão de um modelo de Relatório de Avaliação.

2.1. Enquadramento da avaliação imobiliária e circuito do processo de avaliação

No passado, a compra e venda de um bem imóvel ou o seu arrendamento era um negócio entre o comprador e o vendedor ou entre o senhorio e o arrendatário, sem qualquer outro interveniente no processo. A Avaliação Imobiliária começou por ser feita por pessoas que se entendiam como conhecedoras da matéria, mas sem qualquer formação, valendo-se da experiência, sustentada apenas em critérios subjetivos para venda ou arrendamento. As exigências do mercado e a sua importância como parcela significativa na economia global, foram determinantes para a necessidade de se desenvolverem técnicas e métodos de análise e cálculo aplicados à Avaliação Imobiliária. Foram várias as organizações que elaboraram normas e regulamentos de procedimentos a ter como obrigatórios e recomendáveis num processo de avaliação, promovendo ao mesmo tempo a formação e certificação dos profissionais desta atividade, conferindo-lhes conhecimento, capacidade e credibilidade.

O termo "avaliação" é empregue em diferentes contextos, sendo que no meio da Avaliação Imobiliária se baseia na definição ampla e genérica do ato ou processo de estimar o valor (Appraisal Institute, 1990). O objetivo da Avaliação Imobiliária é estimar o valor de mercado dos ativos físicos imobiliários para diversas circunstâncias, tendo em vista o fim a que se destina o imóvel e com base no maior e melhor uso. Numa avaliação, os ativos deverão ser descritos, caracterizados e identificados, para o desenvolvimento e definição de estratégias adequadas à sua gestão. O objetivo final de um Relatório de Avaliação é fornecer uma opinião exata. Kratzer (2004) afirma que "avaliar eficazmente Imobiliário é uma arte e uma ciência".

A Avaliação Imobiliária é uma atividade importante para o mercado financeiro e instituições ligadas ao mercado imobiliário, sendo imperativa a utilização de métodos universais, aplicados por todos os peritos avaliadores, com o objetivo de produzir avaliações confiáveis e precisas (Vaz, 2015). Como principais entidades associadas ao desencadeamento de processos de avaliação imobiliária temos:

- Instituições de crédito;
- Empresas de seguros;
- Fundos de pensões;
- Fundos de investimento;
- Imobiliário (investimento e particular);
- Avaliações no âmbito das expropriações por utilidade pública;
- Âmbito fiscal;
- Âmbito do processo civil.

A Avaliação Imobiliária não é independente dos intervenientes no mercado, na medida em que são eles que fixam os valores de venda dos bens (Henriques, 2012).

Couto (2007) refere que “os bens imobiliários são uma considerável parte, em número e em valor, de todos os bens existentes, sejam eles públicos, particulares ou empresariais”. Desta forma, as avaliações têm um papel preponderante na tomada de decisão sobre valores, custos e alternativas de investimentos de ativos, sejam eles tangíveis ou intangíveis (Dantas, 1998). Desde uma aquisição particular, a um projeto de investimento na área do imobiliário, é necessário saber o valor de mercado do imóvel que se está a vender ou a comprar, quer para os intervenientes diretos nas transações, quer para as entidades financiadoras. Na ótica do projeto de investimento, a avaliação imobiliária é uma parte integrante do processo, no estudo da rentabilidade futura, auxiliando o promotor a antever custos e receitas e a decidir a melhor altura para iniciar o investimento. O potencial de realizar resultado económico, a capacidade de proporcionar benefícios futuros para a organização ou particular e de gerar valor, é um elemento caracterizador do ativo (Henriques, 2012). No âmbito organizacional, existe a Gestão de Ativos, que segundo o Institute of Asset Management e o British Standards Institute (PAS 55), é definida como a ação coordenada de uma organização, com o intuito de realizar valor com seus ativos. Permite examinar o desempenho, de bens e sistemas, bem como a aplicação de abordagens analíticas na ajuda da tomada de decisão, na otimização de valor e na minimização do custo total de vida dos ativos (International Union of Railways, 2010). A adoção de abordagens e processos de gestão suportadas por análises económicas (nos quais se inclui a avaliação imobiliária dos ativos físicos), sociais e ambientais, é fundamental para alcançar a sustentabilidade.

Assim, pode-se afirmar que a avaliação imobiliária é uma componente essencial e está sempre presente, em toda a vida de um ativo, qualquer que ele seja, desde o processo de desenvolvimento imobiliário, à sua comercialização, à sua operação e manutenção e até no seu fim de vida, e que deverá ser considerada na tomada de qualquer decisão que envolva o imóvel e o seu uso.

Segundo Figueiredo (1996) os ativos imobiliários podem ser avaliados segundo diversos objetivos, finalidades ou perspetivas, obtendo-se uma divergência de valores conforme o pressuposto e perspetivas utilizadas. Para Vaz (2015) “referências à influência de fatores externos como a situação económica e a perceção do perito avaliador são transversais à literatura de avaliação imobiliária”. Dada a multiplicidade de situações, foram desenvolvidas e definidas várias abordagens distintas, que originaram os diferentes métodos de avaliação hoje em dia utilizados (Henriques, 2012).

Decorrente da atividade, a realização de um Relatório de Avaliação perceptível, coerente e objetivo para todos, é essencial, por forma a tornar todo o processo mais transparente. Ou seja, o objetivo é uniformizar e definir critérios com a tipificação de um modelo de Relatório de Avaliação, que satisfaça as necessidades de todos os intervenientes no processo de avaliação, de modo a transformar todo o processo e o seu resultado mais intuitivos, perceptíveis e de “senso comum”.

É fundamental a normalização de procedimentos, critérios e pressupostos na atividade de avaliação imobiliária, que se pretendem reunir e introduzir neste documento (Câmara Municipal de Lisboa, 2016). Genericamente, o processo de avaliação de um ativo imobiliário, é desencadeado na sequência de uma necessidade do Cliente, em que é necessário aferir o valor de mercado de um bem. A partir desse momento, é solicitada uma avaliação, por parte de uma entidade, em nome do Cliente.

Existem várias empresas de avaliação imobiliária, designadas por prestadores de serviços, que trabalham com peritos avaliadores externos, os quais procedem à visita do imóvel, bem como à realização do Relatório de Avaliação, com base nos pressupostos e condicionalismos definidos pela entidade solicitadora. O Relatório de Avaliação será verificado e validado por todos os intervenientes, até originar a sua versão final que será entregue ao Cliente. Os Relatórios de Avaliação (destinados a garantir contratos de crédito) são pessoais e intransmissíveis e são disponibilizados aos Clientes, de acordo com as boas práticas do Banco de Portugal (21 julho de 2014). Neste processo é fundamental assegurar a integridade e competência de todos os intervenientes, que deverão exercer as suas competências de modo profissional, livre, isento e sem conflitos de interesses.

De forma genérica é possível reduzir a três os intervenientes num processo de avaliação: Executante, Entidade Solicitadora e Cliente ou Utilizador, possuindo cada um deles a sua tarefa, com as inerentes dificuldades e preocupações. O executante, ou seja, o perito avaliador ou a empresa prestadora de serviços, são os responsáveis pela visita ao imóvel, bem como a realização e preenchimento do Relatório de Avaliação, numa minuta pré-definida para o efeito. Será importante, criar mecanismos que facilitem o seu trabalho, nomeadamente, com a utilização de uma minuta de Relatório de Avaliação, de preenchimento fácil e objetivo, que incorpore todos os elementos necessários, que sejam justificativos dos pressupostos assumidos, e que não dê espaço a qualquer tipo de influencia ou pressão com a intenção de inflacionar valores, rever avaliações ou atingir valores predeterminados (Conrad, 2005). Por parte da entidade solicitadora, será importante assegurar que o Relatório de Avaliação inclua todos os condicionalismos e requisitos por ela solicitados e que se assumem como essenciais na aferição do valor do bem, para a sua atividade e futura utilização, bem como seus potenciais ónus. O Cliente é o destinatário final do Relatório de Avaliação e irá tentar analisar criticamente a avaliação e as conclusões obtidas, de modo a certificar-se que se realizou uma correta e justa avaliação (Kratzer, 2004). Na maioria dos casos, o Cliente não é um entendido no meio e na matéria, levando a que a sua leitura e interpretação do Relatório de Avaliação nem sempre seja a mais fácil e correta. Desta forma, de modo a evitar interpretações e conclusões erradas é do interesse de todos promover, dentro do possível, a simplificação e clareza do Relatório disponibilizado ao Cliente.

Um Relatório de Avaliação é uma apresentação detalhada e por escrito da avaliação de um imóvel, que inclui a análise de todos os fatores relevantes e dados que levam à determinação do valor do imóvel e que representa o melhor esforço do avaliador. Um relatório de sucesso é escrito para um leigo poder entender e seguir o raciocínio do avaliador. Todos os pressupostos, premissas e conclusões devem ser justificadas e explicadas no relatório (International Association of Assessing Officers, 2014).

Apresenta-se na Figura 1 uma representação esquemática do circuito de um processo de avaliação.

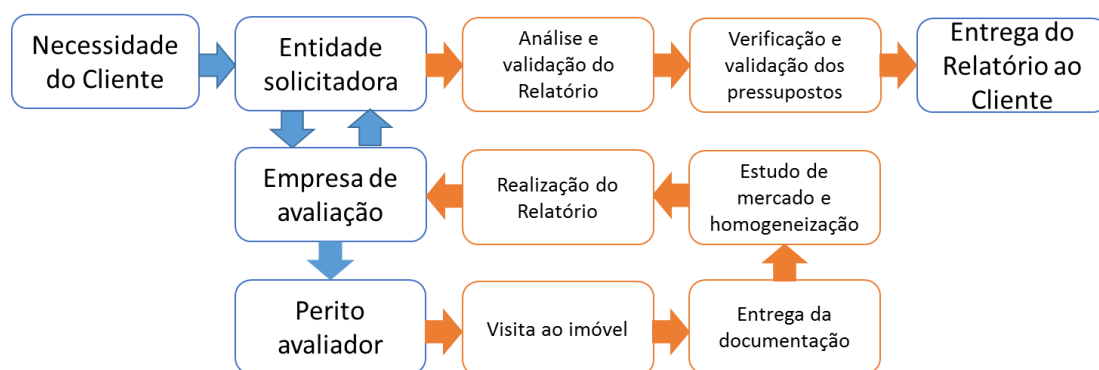


Figura 1 - Exemplo do processo de avaliação imobiliária.

2.2. Métodos de avaliação

Existem diversas definições de valor, bem como vários métodos de avaliação utilizados na determinação do valor de um bem. Segundo as Normas Internacionais de Avaliação, o valor de mercado é definido como: “o valor estimado a que um imóvel poderia ser transacionado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, numa transação livre após uma comercialização adequada, em que as partes tenham atuado com informação suficiente, de forma prudente e sem coação”(International Valuation Standards Council, 2013).

O “valor de mercado”, pressupõe um pleno conhecimento do mercado de todos os envolvidos, com acesso a toda a informação relevante, para a tomada de decisão sobre a sua eventual transação e após o imóvel ter sofrido uma exposição num mercado livre e concorrencial (oferta e procura), durante um período temporal considerado razoável. Também é designado por “presumível valor comercial” (PVC), que remete para o facto, de a avaliação ser uma estimação de valor e não uma determinação. (Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial, 2009).

De uma maneira geral, os imóveis são divididos em dois tipos: residenciais (destinados à habitação) e não residenciais (com afetações distintas). Para a análise da sua avaliação são utilizados três tipos de métodos: método comparativo, método do custo e método do rendimento, representados na Figura 2.

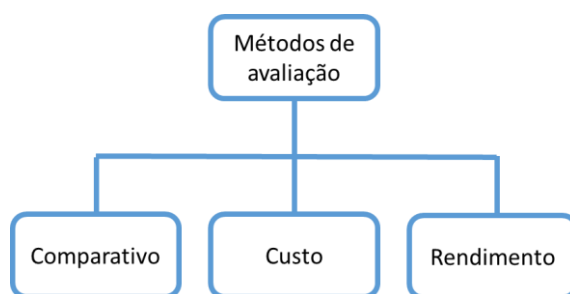


Figura 2 - Métodos de avaliação genericamente utilizados.

O método comparativo consiste em comparar o ativo que se quer estimar, com outros com características semelhantes, permitindo então determinar de uma forma aproximada, o seu valor. O método do custo, tem especial relevância na avaliação de um certo tipo de ativos únicos, como palácios, hospitais, escolas onde é impossível de aplicar o método comparativo. Este método, consiste em imaginar construir de novo a construção e avaliar passo a passo os custos que estarão envolvidos. O

método do custo pode porém, ser aplicado a qualquer tipo de ativo, sendo o seu valor obtido através do custo de construção e encargos associados, bem como valor do terreno, incorporando margens de lucro e depreciações existentes. Por fim, o método do rendimento, consiste em avaliar não só o valor da construção em si, mas também todas as receitas e despesas que poderão ocorrer e que estejam diretamente ou indiretamente envolvidas com essa construção. Este método é indicado para ativos que tenham fontes de receitas fruto da sua exploração. Neste caso, será necessário englobar todos os investimentos que ocorreram e que irão ocorrer no futuro, e contabilizar por um lado, todas as despesas inerentes ao seu custo de ciclo de vida e por outro lado, todas as receitas resultantes da exploração do ativo.

O valor de mercado não é intrínseco, e poderá ser estimado com base no histórico pelo qual se tem vindo a transacionar a maioria dos bens semelhantes. Existem situações de exceção, anómalas do mercado e que não deverão ser tidas em conta, por influenciarem erradamente a aferição do valor do bem em causa. Um comprador poderá estar conscientemente disposto a oferecer mais dinheiro por um imóvel do que ele realmente vale. Destas situações, enumera-se como as mais comuns:

- Vendas precipitadas;
- Vendas comandadas por razões de natureza sentimental, doença ou divórcio;
- Vendas restringidas a um só comprador ou a um pequeno grupo, que assim podem manipular o negócio (Vaz, 2015).

2.2.1. Método comparativo

Como a própria designação dá a entender, o método comparativo consiste em comparar o bem, com outros de características semelhantes, permitindo aferir o seu valor. Henriques (2012) refere que “em muitos países, como os Estados Unidos da América e Reino Unido, o Método Comparativo é considerado o de maior confiança, uma vez que traduz o melhor “pensamento do mercado imobiliário” no momento da avaliação.” De acordo com o conceito de valor, este método, é o que melhor reflete o valor do bem, num mercado livre, sem imperfeições, sujeito à lei da oferta e da procura (R. Figueiredo, 2010).

Durante a aplicação deste método, deverão ser tidos em conta dois pontos. Em primeiro lugar, a seleção de uma amostra representativa e comparável (excluindo casos de distorção e anómalos), descrevendo esses mesmos imóveis e suas características. De realçar que, os imóveis a utilizar na prospeção deverão ser coerentes com o imóvel em avaliação, com características e mais-valias semelhantes. Designam-se por semelhantes (já que encontrar dois imóveis iguais é difícil) devido às inúmeras características em comum (Pinto, 2013). A análise de transações já ocorridas, caso exista esse conhecimento, também poderá ser necessária, face ao limitado número de amostras. No entanto, devem ser cautelosamente consideradas (Ireland, Traut, 2013).

Em segundo lugar, deverá proceder-se à homogeneização dos preços unitários obtidos na amostra, aplicando fatores majorativos ou minorativos, de acordo com as diferenças e semelhanças dos imóveis comparáveis em função da área, idade, tipologia, estado de conservação, localização geográfica, envolvente, acabamentos, entre outras. Trata-se também de um tratamento de dados, com o objetivo de minimizar a dispersão e reforçar uma linha de tendência. Soares (2013) afirma que “o avaliador

efetua os ajustamentos que decorrem das diferenças entre as propriedades de referência e a propriedade em apreço, permitindo assim a comparação de vários parâmetros”. A avaliação será tanto mais correta e coerente, quanto mais alargada e bem homogeneizada for a amostra. A homogeneização, procede ao ajuste dos dados recolhidos. Desta forma, permite comparar propriedades que entre si apresentam características diversas, de modo a poderem ser comparáveis (Appraisal Institute of Canada, Appraisal Institute, 2010).

Os dados e parâmetros necessários ao cálculo do valor de avaliação recorrendo ao método do comparativo estão esquematicamente representados na Figura 3.

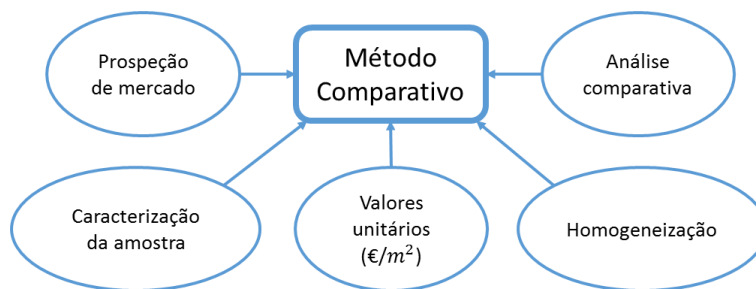


Figura 3 - Informação e processos a utilizar no método comparativo.

Os relatórios deverão explicitar a origem e fontes de informação que serviram de base (prática não muito frequente). São inúmeras as fontes utilizadas, nomeadamente, bases de dados, revistas, jornais, agentes imobiliários, bolsas de valores imobiliários, entre outras (Henriques, 2012).

A utilização do método comparativo pressupõe, a existência de um mercado imobiliário ativo, que reflita uma elevada procura e oferta, com a existência de uma amostragem alargada e uma correta caracterização e ponderação das características dos imóveis.

2.2.2. Método do rendimento

O método do rendimento tem como objetivo, a avaliação de um ativo, com base nas suas fontes de rendimento. Neste método, o valor de mercado de uma propriedade corresponde ao valor atual de todos os direitos e benefícios futuros decorrentes da sua posse, partindo de um princípio que a gestão e exploração do imóvel se rege por critérios de legalidade, racionalidade e competência. A análise tem como objetivo a determinação da capacidade de gerar receitas, inferindo ainda todas as suas despesas. Podemos diferenciar a aplicação deste método em duas abordagens distintas: Uma abordagem de capitalização direta ou uma abordagem dinâmica recorrendo a fluxos de caixa actualizados (GWL - Realty Advisors, 2011). Quando aplicado à avaliação de uma habitação é utilizado de uma forma mais simplificada, o chamado Método da Capitalização Direta. É aplicado de forma a converter uma estimativa da renda anual, numa indicação de valor de avaliação, dividindo o rendimento anual líquido ou bruto por uma taxa de capitalização apropriada, partindo do pressuposto que a renda será perpétua e constante em termos anuais.

$$V = R / t \quad (1)$$

Onde:

V – Valor do rendimento.

R – Rendimento líquido ou bruto.

t – taxa de capitalização líquida ou bruta.

A taxa de capitalização utilizada neste cálculo será escolhida de acordo com o uso e características do imóvel, bem como o seu enquadramento no mercado (risco associado). As taxas de capitalização globais, poderão ser analisadas e determinadas dividindo a receita de um imóvel pelo seu preço de venda (Vansanten, 2011). Esta taxa poderá ser líquida ou bruta, consoante se trate de uma capitalização líquida ou bruta, existindo intervalos de referência, consoante o tipo de imóvel.

Para o cálculo do valor de avaliação, os valores de rendas utilizados, são resultado dos valores das rendas existentes no mercado, designadas como rendas potenciais, ou em caso de contratos de arrendamento em vigor, de rendas efetivas (Câmara Municipal de Lisboa, 2016).

Este método, é muito utilizado no processo de tomada de decisões em que existe um risco associado, podendo antever qual o retorno exigido pelo investidor, de modo a remunerar satisfatoriamente o risco. Os parâmetros necessários ao cálculo, pelo método do rendimento, estão esquematicamente representados na Figura 4.

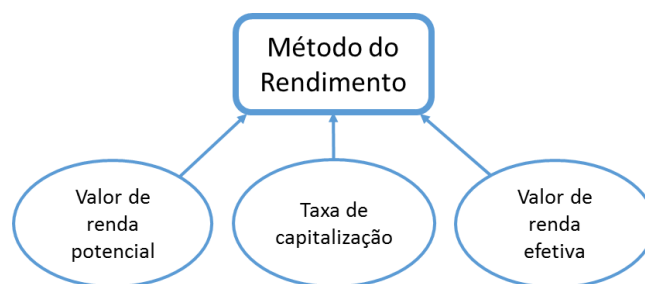


Figura 4 - Informação e elementos a utilizar no método do rendimento.

O rendimento de um investidor, será igual ao retorno dos investimentos sem risco, acrescido do prémio de risco. Existem dois tipos de risco: o risco sistemático e o risco específico. O mercado compensa os investidores por correrem o risco sistemático, mas não o específico. Segundo a publicação do RICS (RedBook), a taxa de capitalização utilizada para imóveis devolutos é diferente da aplicada em imóveis com arrendamento em curso. A taxa deverá ser determinada pelas transações no mercado de imóveis semelhantes, existindo uma diversidade de condições de arrendamento, associadas ao valor de renda efetiva ou potencial e ao custo de capital e de risco, pela sua não ocupação do imóvel (RICS, 2014).

Dependendo do imóvel em avaliação, em casos em que o mesmo não seja destinado à habitação, existem outras abordagens e variantes do método do rendimento, que deverão ser utilizadas.

No caso em que o imóvel em avaliação, decorrente das suas características, é indissociável da exploração económica, poderá ser utilizada uma abordagem de capitalização direta do rendimento líquido anual obtido. Deste modo, o valor de avaliação do imóvel resultará do rendimento líquido anual expectável (rendimento bruto a que se subtrai despesas decorrentes da exploração e amortizações), capitalizado a uma taxa, de acordo com o capital e investimento em causa. Esta análise pressupõe um rendimento perpétuo e constante, em termos anuais.

Em projetos de investimento imobiliário, particulares ou empresariais, poderá ser utilizada uma outra variante do método do rendimento, designada por Discounted Cash Flow (DCF), ou em Português,

fluxos de caixa atualizados, onde todas as receitas e despesas a ocorrer ao longo do tempo, são estimadas de forma racional e ponderada, sendo simulados os seus momentos de ocorrência temporal, originando fluxos de caixa, geralmente anuais. Estes fluxos de caixa são atualizados ao presente, recorrendo a uma taxa de atualização, que considera a rentabilidade, o tipo de investimento, a inflação, os juros e o risco associado, estimando assim o valor de avaliação do imóvel no presente. O conceito de atualização aplica-se quando temos uma renda futura que queremos atualizar para a data de hoje, ao contrário de uma taxa de capitalização, uma renda atual que queremos projetar no futuro (McKinley, 2008).

Outras variantes, abordagens ou critérios de avaliação serão desenvolvidos nos subcapítulos seguintes, introduzindo alguns conceitos e critérios gerais úteis, à tomada de decisão de um investimento e na gestão de ativos imobiliários, onde se inclui a ferramenta da análise de custo de ciclo de vida, a aplicar a investimentos de uma ordem de grandeza superior.

2.2.3. Método do custo

O método do custo, consiste em imaginar construir de novo. O valor do imóvel será determinado recorrendo ao valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais. Este método é predominantemente utilizado nas seguintes situações:

- Avaliação de propriedades não lucrativas e únicas, como por exemplo: hospitais, escolas, castelos, palácios, entre outras;
- Avaliação de edifícios antigos;
- Avaliação para efeitos de seguro, indemnizações e fiscais;
- Avaliação de obras para reabilitação.

No método do custo, podemos distinguir a designação de “custo de reprodução” que corresponde ao custo da execução de uma obra idêntica, da designação de “custo de substituição”, referente ao custo de execução de uma obra análoga (quando é impensável a sua construção recorrendo aos mesmos materiais e processos de construção utilizados na altura da sua construção) (Appraisers, 2005).

A utilização deste método recorre aos seguintes passos:

- Determinação do valor do terreno. O valor de mercado do terreno, deverá ser obtido com recurso ao Método Comparativo, através de uma prospeção e levantamento de mercado de terrenos análogos na envolvente.
- Determinação do custo de construção. Este passo exige um conhecimento pormenorizado do projeto (a nível da qualidade dos acabamentos e dos equipamentos) e uma estimativa dos preços para a realização dos diversos trabalhos envolvidos, com base nos custos unitários para o tipo de construção a realizar;
- Somatório de parcelas referentes aos encargos indiretos, margem de lucro do promotor e subtração de uma parcela relativa à depreciação do imóvel.

Os encargos englobam uma variedade de despesas, desde as despesas de aquisição e registos do terreno, a custos com os projetos, consultoria, promoção, licenças camarárias, taxas camarárias, fiscalização e encargos financeiros (ABI Journal, 2004).

A depreciação reflete uma perda de valor do imóvel. Existem vários tipos de depreciação:

- Depreciação física, provocada pelo desgaste dos elementos, como consequência do seu uso e exposição;
- Depreciação funcional, provocada pela reduzida utilidade e limitada otimização do imóvel na sua utilização;
- Depreciação económica, provocada por causas de conjuntura económica do país, região ou envolvente, traduzidas também na procura e oferta de imóveis similares na proximidade.

A somar a todos estes custos e rubricas, temos por fim que ter em conta a margem de lucro, que irá remunerar o promotor de todos os custos e riscos assumidos (Henriques, 2012).

Todos os parâmetros determinantes ao cálculo do valor do imóvel pelo método do custo, são esquematizados na Figura 5.

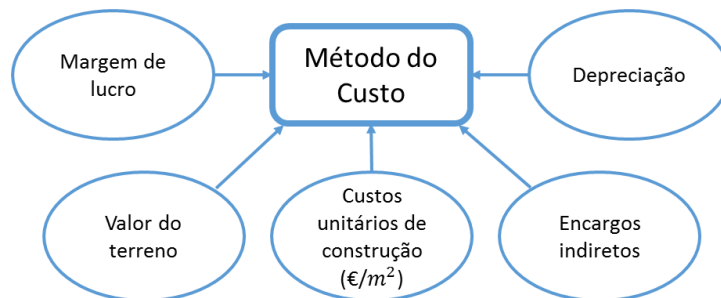


Figura 5 - Parâmetros determinantes a utilizar no método do custo.

Este método permite, com o auxílio de outros métodos, com a utilização de outras abordagens ou simplesmente com o recurso à depreciação do bem, determinar um valor atual do imóvel, que contrasta com um valor após conclusão das obras de construção, permitindo obter qual a valorização das obras a realizar.

Esta análise será relevante, por exemplo, em situações em que o imóvel é um terreno para construção ou uma construção inacabada. Em ambas as situações o imóvel não possui rendimento no presente, e como tal, o seu valor no estado atual não poderá ser calculado por este método. Na primeira situação, poderá ser utilizado o método comparativo para determinar, quer o valor de terreno, quer o valor do imóvel após sua conclusão, mas no segundo caso não fará sentido compará-lo no estado atual com imóveis nas mesmas condições, até porque não existirá amostragem apropriada. Neste caso, o imóvel em avaliação terá uma depreciação referente ao valor dos trabalhos em falta para a sua conclusão.

Na prática, o valor atual do imóvel poderá ser obtido com o recurso ao método do custo, deduzindo ao valor obtido do imóvel concluído, determinado pelo método comparativo, todos os custos e margens decorrentes das obras de construção do imóvel. Por simplificação, e dada a escala temporal reduzida, assume-se que todos os custos e proveitos ocorrem no mesmo instante, sendo uma abordagem designada como estática.

Recorrendo a esta análise, mas numa abordagem dinâmica, Discounted Cash Flow (DCF), poderá ser utilizado o método do rendimento, para determinar o valor de um terreno de um projeto de investimento imobiliário. Neste caso, não existe rendimento que permita determinar o valor atual do imóvel, e dada a grandeza de escala, o método comparativo será de difícil aplicação. Assim sendo, são estimados todos os custos de construção do imóvel, bem como todos os custos e proveitos decorrentes da sua comercialização ou exploração, sendo simulados os seus momentos de ocorrência temporal e consequentes fluxos de caixa anuais. Após a atualização destes fluxos de caixa, obtém-se o valor de avaliação do imóvel no seu estado atual, neste caso do terreno para construção. Esta abordagem também poderá ser utilizada para determinar o valor no estado atual do imóvel, caso o empreendimento imobiliário já estivesse em construção. Nesse caso, em vez dos custos totais de construção do imóvel seriam estimados e utilizados os custos totais de conclusão do imóvel (Nunes, 2014).

Diferentes abordagens e aplicações dos métodos acima referidos e de critérios de avaliação, serão explicados e desenvolvidos nos subcapítulos seguintes. No âmbito do objetivo deste documento, importa citar e descrever os métodos e critérios de avaliação existentes, sendo que para a avaliação de imóveis destinados à habitação muitos não serão aplicáveis tendo em conta o objetivo, especificidades e escala do imóvel.

2.3. Conceitos e critérios de avaliação úteis na tomada de decisão

A determinação do valor de mercado do imóvel é central em todos os processos de tomada de decisão de um investimento imobiliário. É fulcral entender como os valores dos bens são criados, mantidos, aumentados ou destruídos (David et al. , 2013). Quer a nível particular ou de uma organização, a tomada de decisão de um investimento, deve ter como suporte uma análise técnica e económica que procure prever com o maior rigor possível os custos e benefícios ao longo da vida do ativo. Deve ser utilizada uma análise custo-benefício, que permita comparar os benefícios dos diferentes cenários e alternativas, ao longo de um período de estudo, que deve ser suficientemente longo para refletir os efeitos das diferentes estratégias (Langdon, 2007).

A metodologia de análise do custo de ciclo de vida (ACCV), constitui uma ferramenta de análise financeira e económica, utilizada na conceção das infraestruturas, que permite avaliar o valor económico de um projeto, uma vez que tem em conta os custos iniciais e futuros. Possibilita, por um lado obter uma estimativa dos custos de curto e longo prazo e por outro, os benefícios obtidos. Poderá ser realizada para determinar qual a viabilidade das diferentes estratégias e suas soluções alternativas, servindo de suporte à tomada de decisões. Existem sempre, uma série de projetos alternativos que podem ser considerados como soluções viáveis para num investimento (Fuller, 2010). As comparações entre alternativas concorrentes, poderão ser realizadas após a correta obtenção do valor atualizado líquido, podendo ser comprovado que o ativo com menor custo de capital poderá não ser o que terá um melhor desempenho (Woodward, 1997). O método de seleção, será de acordo com a avaliação económica.

A análise de rentabilidade de investimentos é realizada com base em métodos e critérios de avaliação económica, sendo que os critérios de decisão mais utilizados são o Valor Atual Líquido (VAL), rácios da relação custo-benefício, a Taxa Interna de Rentabilidade (TIR) e o Payback.

O VAL (Valor atual líquido) é um indicador de rentabilidade seguro, direto e amplamente utilizado para encontrar a alternativa de investimento mais eficiente do ponto de vista económico. É um indicador onde as diferentes alternativas são facilmente comparáveis (Appraisers, 2005).

$$VAL = \sum_{K=0}^N \frac{CF_K}{(1+i)^K} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow VAL = \frac{-Investimento}{(1+i)^0} + \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{Valor\ Residual}{(1+i)^N} \quad (2)$$

Onde: $CF_K = Receitas_k - Despesas_k$; CF - Cash Flow (Fluxo de caixa); K - Ano do Investimento; I - Taxa de Atualização (nesta taxa são consideradas a taxa de inflação, de rendimento e prémio de risco); N - Número de anos do projeto de investimento.

O valor residual é o termo usado, para definir o valor de um ativo, que sofre depreciação do ponto de vista funcional e estrutural, no final da sua vida útil. Poderá ser determinado recorrendo à aplicação de uma taxa a aplicar sobre os rendimentos do imóvel e que quantifica o valor que o bem poderá gerar nos anos futuros, ou em alternativa, recorrendo aos métodos de avaliação referidos.

Durante esta análise, tem de se ter em conta que as somas destes custos e benefícios ou receitas, são atualizados para o momento da análise. Esta constitui, uma das regras de ouro da metodologia de cálculo financeiro. Um euro hoje, não tem o mesmo valor daqui a um ano, devido ao custo de oportunidade (Lansink, 2013).

O conceito de taxa de atualização, está associado à valorização de projetos de investimento, sendo aplicada sobre os fluxos de caixa futuros, de forma a obter o seu valor atual (VAL). Esta taxa, pode ser assim justificada como o prémio exigido pelos investidores, pelo risco e incerteza que correm. Uma demonstração gráfica da ocorrência temporal dos fluxos monetários a utilizar no cálculo do VAL pode ser observada na Figura 6, onde I se refere ao investimento realizado.

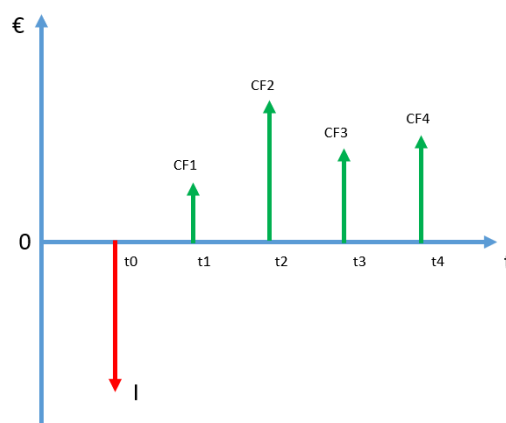


Figura 6 - Demonstração gráfica dos fluxos monetários temporais a utilizar no cálculo do VAL.

O rácio entre a poupança líquida e o benefício é um indicador económico, da relação custo-eficácia e dos benefícios a serem alcançados a partir de opções de investimento. Se a razão destas grandezas

for maior que zero será positivo. A poupança para rácio de investimento, representa uma relação custo-eficácia de um projeto de investimento (uma razão maior que 1 é positivo), com o objetivo de priorizar e selecionar as opções de investimento.

A TIR representa a taxa utilizada para a qual o VAL é igual a zero. É portanto, um indicador do rendimento anual de um projeto durante o período de análise. Se a TIR de um determinado projeto for superior à taxa de atualização utilizada nesse mesmo projeto, este será viável (Copiello, 2016). Apresenta-se a sua definição gráfica na Figura 7.

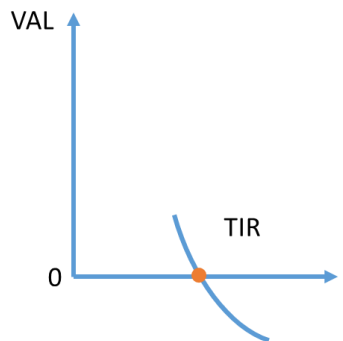


Figura 7 - Definição gráfica de TIR.

O Período de Recuperação do Investimento (PRI), designado por payback, destina-se a calcular o tempo de recuperação do capital investido e é uma base útil para a avaliação de opções alternativas de investimento.

$$PRI = \frac{\sum_{K=0}^N \frac{\text{Investimento}_k}{(1+i)^k}}{\frac{\sum_{K=1}^N \frac{CF_K}{(1+i)^k}}{n}} \quad (3)$$

Onde: CF - Cash Flow (Fluxo de caixa); K - Ano do Investimento; I - Taxa de Atualização (nesta taxa são consideradas a taxa de inflação, de rendimento e prémio de risco); N - Número de anos do projeto de investimento.

Existem vários fatores e parâmetros, como a taxa de atualização, a inflação, o risco associado e rentabilidade do investidor, que são necessários determinar e fixar para realizar uma análise económica. O período de análise é outro desses parâmetros, que terá de ser pré-definido, para realizar a análise económica. O mesmo poderá ser definido como:

- O período de necessidade ou de ocupação;
- Um período determinado para manutenção ou financiamento do investimento;
- Uma variável crítica. Sendo o período de análise de investimento padrão aplicado dentro de uma organização.

A taxa de inflação e os impostos e subsídios futuros, são alguns dos parâmetros, sendo a sua previsão incerta. Em relação à taxa de inflação deverá evitar-se fazer suposições, porém, se isso for inevitável, os pressupostos devem ser explícitos e sustentados. Os impostos e subsídios podem afetar e condicionar o processo de tomada de decisão e fazer variar a expectativa do lucro esperado (Tupamäki, 2005). A taxa de atualização representa o custo básico do dinheiro mais um acréscimo, que reflete o

risco associado ao investimento em causa (Dell'Isola, Kirk, 2003). Um dos elementos mais importantes da implementação da estratégia é a decisão de investimento de capital, com o objetivo de recuperá-lo de volta no futuro (Collier, 2009).

A estimativa da vida útil de diversos componentes e materiais é essencial numa análise económica. A sua necessidade deriva de programar e otimizar toda a manutenção, substituição ou intervenção que terá impactos financeiros na gestão. As análises, devem ser capazes de modelar diferentes opções de manutenção e de renovação, para fornecer aos decisores de financiamento opções viáveis.

A ISO15686, apresenta um fator que estima a vida útil. Permite uma estimativa da vida útil de um certo componente e baseia-se numa vida de serviço de referência prevista e definida, para certas condições de utilização e num conjunto de fatores modificadores que se relacionam e refletem as condições de utilização, design, ambiente, manutenção e qualidade (Tupamäki, 2005).

2.4. Condicionalismos na avaliação imobiliária

Em muitos casos de avaliação de imóveis é necessário proceder à avaliação com base em pressupostos, hipóteses ou suposições, sujeitas a confirmação e a verificação, para que se possa aferir e assumir o real valor do imóvel. Em avaliações correntes, estes pressupostos são referidos e explicitados nos relatórios de avaliação, ficando a avaliação condicionada à comprovação dos mesmos, ou noutros casos, com valores em reserva, que poderão acrescer caso os mesmos sejam confirmados. Todos os pressupostos deverão estar declarados e registados nos documentos e devem ser realistas, para que, para efeitos de avaliação o valor possa ser assumido como verdadeiro.

O perito avaliador deverá incluir no relatório, todas as considerações assumidas, e de que forma as mesmas, se refletem na avaliação, uma vez que poderá ter impacto no valor do imóvel. De referir, que o perito avaliador, na altura da avaliação, deverá ter em sua posse toda a documentação e informação necessárias para uma correta avaliação do imóvel (Banco de Portugal, 2013).

Tendo como base, por um lado, os pressupostos e considerações existentes nos Relatórios de Avaliação utilizados hoje em dia, por outro, as necessidades dos bancos em conhecer os condicionalismos e reservas inerentes ao imóvel em avaliação e o seu consequente risco, e principalmente as diretrizes do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) e do IVSC (International Valuation Standards Committee), em que qualquer pressuposto ou “pressuposto especial” deva ser assinalado e posteriormente confirmado e verificado, foi elaborada uma lista de pressupostos, reservas e condicionalismos (que se definem, justificam e exemplificam), que se entendem como os mais correntes e relevantes, pelo que deverão ser assinalados e indicados, caso necessário, no Relatório de Avaliação.

- Multiplicidade de artigos

Deverá ser assinalada a existência de vários artigos urbanos, rústicos ou frações autónomas que sejam parte integrante do mesmo imóvel em avaliação ou pertencentes da certidão de registo predial. Nestes casos, deverá ser indicado o valor parcelar respeitante a cada um deles. Nesta reserva, poderá incluir-se por exemplo, uma arrecadação ou estacionamento que constitua fração autónoma independente ou um artigo matricial de um terreno rústico que faça parte de um prédio misto, onde está implantada uma

moradia, na parte urbana (no artigo urbano). Para efeitos de garantia bancária, a parcela respeitante ao valor do terreno da matriz rústica poderá não ser incluída.

- Áreas medidas vs Áreas registadas

Deverá ser utilizado este condicionalismo, quando se verifica que existe uma divergência entre as áreas verificadas e aferidas no local e na planta, com o registado na documentação predial. Caso se verifique que todas as divisões constituintes do imóvel são de origem e constam no projeto, poderá tratar-se de um erro ou omissão no registo.

- Áreas ilegais

Esta reserva é semelhante à anterior, tratando-se da identificação de uma divergência entre as áreas medidas e as registadas na documentação predial, no entanto, poderá distinguir-se da anterior, uma vez que é possível à priori designar e identificar facilmente no local a existência de áreas de génese ilegal. Cita-se como exemplos, um anexo não registado na propriedade ou uma visível ampliação de uma moradia.

- Imóvel sem condições de habitabilidade

Para efeitos de garantia bancária, um Banco poderá não aceitar financiar imóveis sem condições de habitabilidade. A não existência ou a não reposição das condições de habitabilidade estão associadas a um risco considerável, caso o Banco tenha porventura de penhorar o imóvel, ficando o seu escoamento e o valor de mercado comprometidos. Desta forma, este condicionalismo poderá pôr em causa o financiamento, pelo que deverá existir um campo no relatório de avaliação, onde as condições de habitabilidade devem ser verificadas de acordo com o REGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) e as normas internas da entidade financiadora. Em termos de avaliação imobiliária, o imóvel deverá ser depreciado em função do custo da reposição das condições de habitabilidade.

- Imóvel em Obras / Construção

Uma avaliação poderá ser realizada, no pressuposto da realização de obras futuras. Para tal, deverá ser apresentado um orçamento, memória descritiva e, caso aplicável, projeto aprovado e licença de obras de construção. Este pressuposto deverá ser assinalado, devendo ser analisada a necessidade de procedimento camarário aplicável às obras a realizar. Em termos de avaliação, será indicada a valorização do imóvel com as obras a realizar e a respetiva percentagem, caso já se encontrem em curso. Para efeitos de entidades externas a financiar o imóvel, a questão da legalidade e da aprovação das obras a realizar será fundamental, face ao risco e aos ónus que poderão advir da sua não conformidade.

- Regime de ocupação / Imóvel arrendado

Um dos mais importantes condicionalismos de uma avaliação, terá a ver com o regime de ocupação do imóvel, mais concretamente em situações de arrendamento ou ocupação por terceiros.

Uma situação de arrendamento, representa um ónus para o imóvel em questão, uma vez que em caso de execução da garantia, o Banco terá de “conviver” com essa situação e respeitar o contrato em vigor. É por esta razão, que nestas situações o método do rendimento é obrigatoriamente utilizado para aferir o valor do imóvel. Na visita ao imóvel em avaliação, deverá ser verificado e esclarecido o regime de ocupação do imóvel, bem como a existência de contrato de arrendamento em vigor. O regime de ocupação será portanto um pressuposto da avaliação, podendo o imóvel ser avaliado como devoluto,

utilizando uma renda potencial, ou por outro lado, utilizando uma renda efetiva, caso exista e seja facultado um contrato de arrendamento em vigor ou respetivos recibos de renda.

- Terreno com rendimento agrícola

Deverá ser indicado, sempre que esteja contabilizado no valor de avaliação, uma parcela correspondente a um terreno rústico gerador de rendimentos, mas que no entanto, se encontra valorizado desprezando a sua capacidade produtiva.

- Áreas de uso não habitacional

Como a própria designação indica, tratam-se de áreas constituintes do imóvel em avaliação que possuem afetação e uso distinto da habitação. São exemplos, espaços comerciais, armazéns ou serviços. Para efeitos de garantia bancária, no produto destinado a crédito à habitação, a sua mais-valia poderá não ser contabilizada no valor do financiamento, face ao uso a que se destina.

- Imóvel construção cooperativa

A esta reserva, estão associados imóveis de construção cooperativa e custos controlados. A origem desta reserva, está na verificação do regime de venda livre do imóvel. Dada a génese destes imóveis, verifica-se também que os acabamentos e qualidade da sua construção poderão ser modestos, o que deverá ser tido em conta para efeitos de avaliação e de seguro.

- Ónus

Conforme a própria definição, trata-se de um encargo, obrigação ou responsabilidade existente para o imóvel em avaliação. Muitas vezes este ónus encontra-se averbado na certidão de registo predial, pelo que deverá ser verificada a sua validade e aplicação jurídica e conseqüente impacto na avaliação.

- Avos indivisos

Recorrendo à definição, avo indiviso é algo que não é dividido, que não está separado e que no caso de um imóvel é possuído ao mesmo tempo por várias pessoas. Para efeitos de hipoteca, regra geral, não será possível executar uma hipoteca parcial de um bem. A existência de garagens em avos indivisos é uma situação prática recorrente, ou seja, neste caso particular, a garagem encontra-se dividida pelos proprietários das frações habitacionais do edifício, havendo o usufruto do estacionamento pelos proprietários. Este contexto, poderá ser discutível para efeitos práticos de avaliação e garantia bancária, pelo que o condicionalismo deverá ser indicado. A possível mais-valia da utilização deste espaço poderá ser diluída no valor do imóvel.

- Estrutura não tradicional

Entende-se por estrutura não tradicional, estruturas metálicas, estruturas em madeira e pré-fabricados. Embora sejam técnicas construtivas atuais e com excelentes desempenhos, existem muitas entidades bancárias que não financiam imóveis concebidos em estrutura não tradicional. As principais razões do não financiamento das mesmas, prende-se com a questão da sua durabilidade, escoamento e recetividade do mercado, em caso de incumprimento e execução da garantia. Desta forma, sempre que a avaliação incida sobre um imóvel deste tipo, deverá ser indicado.

- Documentação não atualizada / Erros de registo

Quando se verificar a apresentação de documentação predial errada, não atualizada ou incoerente com a realidade, deverá ser indicada a respetiva reserva. Exemplos destas situações, poderá ser a referência a uma morada incorreta ou a um número de polícia que já não correspondem à realidade.

- Outros

Sempre que exista um dado ou facto relevante, que ponha em causa o valor do imóvel, o mesmo deverá ser explicitado, com as respetivas preocupações e riscos inerentes ao mesmo.

- Valores de reserva

Existirá a indicação de um valor de reserva, nas situações em que a avaliação é realizada num determinado pressuposto, prevendo-se antecipadamente um incremento do valor da avaliação, caso se verifique alguma alteração ao pressuposto. Poderá ser exemplo desta situação, a legalização de uma determinada divisão ou a alteração da afetação da mesma na documentação predial. Estes valores poderão estar associados a qualquer uma das outras reservas indicadas.

- Avaliação condicionada

Sempre que os pressupostos da avaliação dependerem de dados e informações não disponíveis e verificáveis no momento da avaliação, como por exemplo falta ou omissão de documentação predial. Uma minuta genérica de um relatório de avaliação, deverá estar preparada com campos, onde seja possível descrever e explicitar todas estas considerações, bem como exprimir o seu impacto no valor de avaliação. Desta forma, o próprio relatório de avaliação deverá possuir um campo onde seja possível observar quais os condicionalismos da avaliação, caso existam, ou noutros casos, os valores de reserva, caso se verifique a sua aplicação. Os diferentes tipos de reserva de análise poderão ser verificados na Figura 8.



Figura 8 - Diferentes tipos de reservas e condicionalismos

3. Enquadramento institucional e normativo

O trabalho desenvolvido, por distintas organizações profissionais em atividade imobiliária, tem tido como principais objetivos criar e implementar padrões e normas para serem adotadas universalmente e ao mesmo tempo formar profissionais qualificados e certificados que garantam o cumprimento dos procedimentos aceites. No entanto, continua a não existir um modelo único de avaliação imobiliária internacionalmente aceite, que ao uniformizar procedimentos, permita efetuar a avaliação de imóveis de uma forma eficaz e comparável em toda a União Europeia. Esta preocupação tem vindo a ser discutida (nomeadamente por interesse e necessidade do sector bancário) na Comissão Europeia, principalmente desde 2004, sendo que a partir de 2008 foi recomendado e aceite que os sectores bancários e seguradoras ficassem sujeitos a enquadramentos específicos que em muitas situações, respeitam as regras que se encontram definidas ao nível da União Europeia (Banco de Portugal, 2013). A nível internacional, destacam-se três organizações, responsáveis por diretrizes (normas e padrões) reconhecidas e aceites universalmente, que servem como referência a diversas entidades, e dispõem de métodos de cálculo próprios para diferentes cenários e finalidades, no que diz respeito à avaliação de imóveis: TEGoVA – The European Group of Valuers Associations (responsável pela Norma European Valuation Standards); RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors (responsável pelo Redbook); IVSC – International Valuation Standards Committee (responsável pela Norma International Valuation Standards). De destacar ainda o Appraisal Foundation e o Appraisal Institute na América do Norte de responsabilidade e atuação semelhantes às organizações referidas anteriormente. A nível nacional evidencia-se a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – CMVM, criada em 1991, responsável pela regulação e fiscalização do exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis e o Banco de Portugal que possui funções de supervisão e regulação legal das instituições de crédito.

3.1. Banco de Portugal

No que diz respeito às avaliações imobiliárias no contexto da concessão de crédito bancário, o Banco de Portugal tem um papel de supervisão e de regulação legal, para com as instituições de crédito, que estas deverão respeitar e cumprir.

A Lei nº153/2015 de 14 de Setembro, regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis, que prestam serviços a entidades do sistema financeiro nacional. Nos seus trinta artigos atribui funções regulamentares e de fiscalização ao Banco de Portugal, CMVM e à Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (Diário da República, 2015). Ao Banco de Portugal compete aprovar a regulamentação necessária sobre a responsabilidade das entidades do sistema financeiro, referente a matérias relativas a: valorização de imóveis, peritos avaliadores e Relatórios de Avaliação. Compete também ao Banco de Portugal a regulamentação necessária sobre a matéria de portabilidade do Relatório de Avaliação do imóvel para o cliente bancário. Também lhe é atribuído o papel de fiscalização no acesso e exercício da atividade dos peritos avaliadores e parecer vinculativo da avaliação da qualificação dos peritos avaliadores, propostos pela CMVM.

Foram atribuídos ao Banco de Portugal, ao abrigo do Decreto-Lei nº59/2006 de 20 de Março poderes para regulamentar por aviso, os termos da avaliação dos bens imóveis hipotecados, em garantia dos

créditos afetos às obrigações hipotecárias. Assim, o Banco de Portugal, no Aviso nº 5/2006 definiu, como valor de mercado do imóvel, o preço pelo qual poderá ser transacionado à data da avaliação, entre um vendedor interessado e um comprador capaz, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, em condições e período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda e estabeleceu uma série de regras, critérios e recomendações, a serem respeitadas e cumpridas pelas instituições de crédito quanto à avaliação e verificação do valor dos imóveis hipotecados, com o objetivo de assegurar a máxima transparência e isenção na estimativa do valor do imóvel em avaliação (Banco de Portugal, 2006).

Do disposto no Aviso sublinha-se:

1. O estabelecimento dos métodos de avaliação a aplicar.
2. Os requisitos exigidos na seleção dos peritos avaliadores que devem ser independentes e possuírem qualificação e experiência adequadas ao desempenho das suas funções.
3. A exigida verificação do valor do imóvel que deve ser documentada de uma forma clara e rigorosa designadamente com os elementos:
 - Identificação do imóvel e descrição das suas características;
 - Descrição e fundamentação dos métodos, parâmetros e pressupostos utilizados e adotados na avaliação;
 - Descrição de eventuais reservas de análise identificadas;
 - Identificação dos valores de avaliação do imóvel;
 - Declaração da conformidade da avaliação de acordo com as exigências do Aviso nº 5/2006;
 - Data da avaliação e a assinatura do perito avaliador.

O Aviso nº 8/2003 considerava necessária a existência de provisões face ao crédito concedido e vencido, e nesse sentido estabelecia que os imóveis fossem reavaliados com determinada periodicidade, prevenindo a falta de provisões (Banco de Portugal, 2003). No Aviso nº 5/2006 estabelece-se que a periodicidade da verificação da avaliação deverá ser de pelo menos de três em três anos, para os imóveis hipotecados destinados à habitação e pelo menos de um ano aos destinados a fins comerciais.

Por último, referir a Carta-Circular nº 54/2014 de 21 de Julho do Banco de Portugal, que recomenda às instituições de crédito a adoção de boas práticas, devendo proceder à disponibilização do Relatório de Avaliação do imóvel destinado a garantir contratos de crédito. O Banco de Portugal entende que “a adoção destas boas práticas contribui para o cumprimento dos deveres de transparência e de lealdade que as instituições têm para com o cliente” (Banco de Portugal, 2014).

3.2. CMVM

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários tem como missão supervisionar e regular os mercados de instrumentos financeiros, assim como os agentes que neles atuam promovendo a proteção dos investidores.

A Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro já referida anteriormente, delega à CMVM competências designadamente no que respeita à verificação dos requisitos de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional a pessoas singulares e coletivas para a concessão do registo como peritos

avaliadores. No artigo 20º e em anexo, faz ainda referência ao conteúdo e estrutura dos Relatórios de Avaliação, que deverão ser elaborados em concordância com os requisitos que constam nas normas regulamentares do Banco de Portugal, CMVM ou da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (Diário da República, 2015).

A CMVM no seu Regulamento n.º 97/11 e também por atribuição de competências ao abrigo do Decreto-Lei n.º 294/95 de 17 de Novembro, indica e define os métodos de avaliação a serem utilizados preferencialmente pelos peritos avaliadores e estabelece uma lista de elementos mínimos a serem incluídos num Relatório de Avaliação. Os métodos de avaliação a utilizar pelos peritos avaliadores destinados a fundos de investimento imobiliário são:

- Método comparativo: Em função de imóveis com características semelhantes e com base numa amostra representativa;
- Método de atualização das rendas futuras: Em função do somatório dos fluxos de caixa e valor residual no final do período, atualizados;
- Método dos múltiplos do rendimento: Com base no quociente entre a renda anual efetiva e uma taxa de capitalização, de acordo com o nível de risco do investimento e as características do imóvel;
- Método de substituição: Em função do valor do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel idêntico (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, 1997).

Os elementos a serem incluídos num Relatório de Avaliação estão divididos em três partes, incluindo elementos de identificação, de avaliação e de responsabilização (Banco de Portugal, 2013). Cada um deles deve incluir vários requisitos:

1. Elementos de identificação:

- A identificação do perito avaliador e número de registo junto da CMVM ou de entidade por esta reconhecida;
- Identificação da entidade detentora do imóvel;
- Identificação do imóvel;
- Identificação da entidade solicitante;
- Data do contrato de prestação de serviços com a entidade solicitadora;
- Data do pedido de avaliação, da realização da mesma e da conclusão do relatório;
- Datas da atual avaliação e da anterior.

2. Elementos de avaliação:

- Descrição das características do imóvel (localização, estado de conservação, tipo de construção, utilização);
- Análise da envolvente, em termos de proximidade e acesso a infraestruturas;
- Extensão da investigação;
- Valor da renda ou uma potencial estimativa;
- Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação;
- Fundamentação das taxas de atualização, depreciação e outros parâmetros utilizados;
- Identificação de valores parcelares, caso se aplique;
- Indicação do valor final.

3. Elementos de responsabilização:

- Reservas ou limitações ao valor final proposto. Neste caso poderá existir uma falta ou omissão de informação que não permite confirmar alguns dos pressupostos.
- Declaração da conformidade da avaliação quanto ao cumprimento dos requisitos de independência;
- Declaração da conformidade da avaliação de acordo com as exigências legais;
- Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil;
- Assinatura e data de entrega do relatório de avaliação à entidade.

3.3. RICS

O RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors tem como objetivo promover a excelência em padrões em todo o mundo. Foi responsável pela publicação do Red Book em 1976, que se tornou uma referência como manual de procedimentos na avaliação imobiliária e na melhoria das práticas (Mascarenhas, 2010). O RICS é compatível com as normas IVS, adotando princípios de avaliação de “alto nível” e internacionalmente transversais. Destina-se à avaliação de todos os tipos de ativos físicos e propõe-se a complementar as normais de avaliação globais. Na edição de 2014, houve um esforço para garantir uma uniformização e consistência na avaliação de imóveis em todo o mundo.

Segundo a publicação, na realização dos relatórios de avaliação, devem ser seguidos os termos da IVS 103 – Relatório, devendo o mesmo ser claro e preciso, sem incertezas e ambiguidades que possam afetar a compreensão do mesmo (RICS, 2014). O Relatório de Avaliação deverá ter uma breve introdução, uma contextualização e uma síntese da conclusão, num fluxo lógico tendo em consideração todas as informações particulares importantes. O RICS define uma lista de requisitos que deverão estar incluídos num Relatório de Avaliação:

- Introdução;
- Finalidade e base de valor;
- Objeto de avaliação;
- Descrição e histórico;
- Fontes de informação;
- Comentário à renda atual, caso se aplique;
- Resultado da prospeção efetuada para imóveis comparáveis, incluindo transações;
- Metodologia adotada e sua sustentação;
- Inclusão de pressupostos, ressalvas, exclusões, limitações e suas respectivas reservas e condicionalismos, relativos ao valor de avaliação;
- Comentário da adequação do imóvel, como garantia para fins de hipoteca.

3.4. TEGoVA

A Tegova European Group of Valuers Associations, fundada em 1977, tem como propósito, conceber e promover a aplicação das European Valuation Standards, bem como representar junto da União Europeia, os interesses dos avaliadores imobiliários.

O que existe de transversal entre o RICS e a TEGoVA, é as duas organizações pretenderem uma normalização de práticas a serem utilizadas na avaliação de imóveis, com a intenção de facilitar as ações de todos os intervenientes. Ambas desejam uma normalização de procedimentos, justificação das abordagens, uniformização de métodos e um reforço da ética, transparência e profissionalismo, de modo a alcançar a eficácia e o rigor e conseqüente satisfação do cliente (Mascarenhas, 2010).

Da leitura do BlueBook, publicação da responsabilidade da TEGoVA (TEGoVA, 2016), um Relatório de Avaliação abrangerá os seguintes itens que deverão constar no documento:

- Identificação do Cliente e instrução da finalidade do pedido;
- Informações facultadas por terceiros;
- Identificação do imóvel;
- Descrição do imóvel (estado de conservação, equipamentos técnicos, envolvente, acessibilidades e proximidade com outras infraestruturas);
- O propósito da avaliação;
- Base de valor da avaliação e referência ao SVE (European Valuation Standards);
- Data da visita ao imóvel, da avaliação e do relatório;
- Confirmação de que não existem potenciais conflitos de interesse;
- Identificação de constrangimentos na visita ao imóvel;
- Áreas do imóvel;
- Documentos facultados;
- Identificação de premissas, limitações ou suposições sujeitas a verificação;
- Ónus verificados;
- Regime de ocupação;
- Prospecção e descrição do mercado de imóveis na envolvente e comparáveis;
- Declaração da conformidade com os requisitos das Normas Europeias de Avaliação;
- Valor no seu estado atual e futuro, caso se aplique, sancionando o custo de remodelação e sua adequação;
- Comentário sobre a adequação do imóvel como garantia.

3.5. IVSC (International Valuation Standards Council)

A IVSC é uma organização independente que tem como principais objetivos desenvolver Padrões Internacionais de Avaliação (IVS) de alta qualidade, conferindo consistência, transparência e confiança nas avaliações e incentivar à adoção desses padrões em todo o mundo. Assim, definiu um conjunto de procedimentos e normas, já universalmente aceites na avaliação de ativos (International Valuation Standards Council, 2013).

A IVS 103 – Relatório, no que respeita à conceção e à realização do Relatório de Avaliação, define que o mesmo deverá transpor todas as informações necessárias ao entendimento apropriado da avaliação, apresentando uma descrição precisa do alcance do trabalho, seu propósito e uso, enunciando e justificando todos os pressupostos e premissas assumidos, que afetem diretamente a avaliação (Cardoso, 2013). A IVS 103 – Relatório (International Valuation Standards Council, 2013), determina uma lista de requisitos acerca do conteúdo do relatório de avaliação, sendo que o mesmo deverá incluir:

- Identificação e estatuto do avaliador

Deverá ser incluído no Relatório de Avaliação, uma declaração que ateste a competência do avaliador para a realização do documento, bem como o cumprimento de todos os princípios adjacentes. Segundo o RICS uma avaliação é de responsabilidade individual, pelo que deverá constar na mesma uma assinatura do avaliador e/ou da do técnico da empresa responsável.

- Identificação do Cliente

Os Relatórios de Avaliação são pessoais e intransmissíveis, desta forma, o seu destinatário deverá ser identificado.

- Finalidade da avaliação

O objetivo da avaliação terá de ser declarado e constar do documento. O avaliador na ausência de informação deverá questionar o Cliente, de forma a direcionar a avaliação de acordo com a finalidade do pedido.

- Identificação do bem em avaliação

“Pode ser necessário esclarecimento para distinguir entre um ativo e uma participação nesse ativo, ou direito de uso desse ativo” (RICS, 2014).

Segundo a IVS é necessário esclarecer quais os ativos a incluir ou excluir na avaliação, bem como o seu funcionamento em conjunto com outros, caso se aplique. Os direitos e ónus sobre cada ativo ou passivo devem ser indicados.

- Base de valor

A sua definição, apropriada para a finalidade, deverá ser integralmente indicada no Relatório de Avaliação. Embora o valor de mercado seja a base de valor mais utilizada, poderão ser adotadas bases de valor alternativas, noutras circunstâncias que sejam mais adequadas a uma tarefa específica. Temos como bases de valor reconhecidas pelas normas: valor de mercado (desenvolvido em capítulo anterior); renda de mercado, utilizado para imóveis arrendados; valor de investimento, valor para um potencial proprietário para investimento; justo valor, definido pela IFRS (International Financial Reporting Standards) e IVS, traduzindo uma transação ordenada.

- Data da avaliação

A data da avaliação deve ser assinalada, bem como a sua diferenciação para com a data de execução do Relatório ou revisões do mesmo, caso se aplique. Os valores de avaliação podem sofrer alterações ao longo do tempo, acompanhando a evolução do mercado e oportunidades existentes, assim sendo uma avaliação terá uma validade, período até ao qual poderá ser utilizada.

- Extensão da investigação

O Relatório deve referir a extensão e limitação da inspeção e visita realizadas, devendo mencionar essas situações e os pressupostos assumidos face à limitação ocorrida. São exemplos destas limitações, o não acesso a todas as divisões do imóvel, inferindo aquando da avaliação que esses espaços estarão nas mesmas condições dos restantes.

- Natureza e origem da informação em que se baseia a avaliação

O avaliador terá de indicar a natureza e origem da informação utilizada e dos pressupostos assumidos, dos quais vai depender a avaliação. A ausência de alguma informação ou não conformidade da mesma também deverá ser assinalada, podendo o avaliador condicionar a avaliação à sua verificação.

- Pressupostos assumidos

Segundo a IVS, um pressuposto é feito sempre que o avaliador aceite algo como verdade ou assumida uma premissa não verificada ou no caso de assumir factos diferentes daqueles que existem atualmente, ou seja num estado futuro. Todos os pressupostos devem ser declarados e registados nos documentos e devem ser realistas e pertinentes. O avaliador deverá incluir no relatório todas as considerações e pressupostos assumidos, bem como de que forma se refletem na avaliação e no valor aferido. Estes pressupostos deverão estar fundamentados e justificados, com uma explicação clara e completa da sua inclusão. O valor de avaliação poderá ficar condicionado ou em valor de reserva à verificação deste pressuposto, uma vez que poderá ter impacto no valor do imóvel. São exemplos da aplicação destas situações casos de obras de construção, afetação do bem e regimes de ocupação do imóvel.

- Restrições à sua utilização

Sempre que o uso ou finalidade da avaliação, esteja dependente de pressupostos, deverá ser restringido o seu uso, sendo que essa restrição deverá ficar registada. O valor de avaliação assumido tem como base, usos e finalidades que deverão ser verificados e comprovados, pelo que deverão ser asseguradas e salvaguardadas eventuais publicações de valores sem ressalvas ou condicionalismos.

- Declaração da conformidade de acordo com as IVS

Declaração da conformidade de que a avaliação está de acordo com as normas profissionais e com as declarações de práticas de avaliação coerentes, com os princípios e definições da IVS.

- Abordagem e justificação da avaliação

O Relatório redigido deverá expor, referenciar e sustentar as abordagens utilizadas e consequentes justificações para as conclusões apresentadas. Sempre que exista uma revisão do documento, todas as alterações deverão ser identificadas. A divergência de pressupostos e abordagens numa avaliação deve ser justificada.

- Valor da avaliação

O valor de avaliação deverá ser indicado no Relatório de Avaliação por extenso e em algarismos. No caso de a avaliação incidir sobre vários ativos, com diferentes categorias e usos, deverá também ser indicado o seu valor por parcelas.

- Data do relatório da avaliação

Deve ser introduzida a data da realização do Relatório de Avaliação, que poderá ser diferente da data de avaliação, caso tenham existido alterações posteriores ao relatório de avaliação sem mudança do valor de avaliação (RICS, 2014).

Todas estas informações e dados serão tidas em conta ao longo deste documento.

3.6. Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária (CML)

A nível nacional, destacamos a existência do Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária (CML – Câmara Municipal de Lisboa), que está de acordo com o cumprimento das Normas Internacionais e

que poderá ser aplicado em diversos contextos de avaliação imobiliária, desde o ordenamento do território até à conceção de projetos de reabilitação urbana.

Dos elementos referidos no Manual (Câmara Municipal de Lisboa, 2016), destaque para os considerados para a construção do Relatório de Avaliação a propor:

- Identificação do avaliador e respetivos números de registo ou de certificação;
- Definições e conceitos;
- Pressupostos da avaliação;
- Metodologias adotadas;
- Base de valor e finalidade da avaliação;
- Localização;
- Caracterização predial do imóvel;
- Características construtivas;
- Envolvente urbanística e acessibilidades;
- Estado de conservação, depreciação física, funcional e económica;
- Áreas e sua tipologia;
- Regime de ocupação;
- Prospeção de mercado e respetiva homogeneização da amostragem (o Manual refere que o número de dados da amostra deve ser superior ao número de parâmetros estimados);
- Eventuais potenciais usos alternativos, para o imóvel.

3.7. Estudo comparativo

Na Tabela 1, apresenta-se um estudo comparativo da contribuição dos elementos e campos que constam nos seis documentos, alvo de análise, e já contextualizados anteriormente, e que servirão de base à criação de um modelo de minuta genérica para avaliação de imóveis destinados à habitação.

Tabela 1 - Estudo comparativo da contribuição dos elementos e campos referidos nos seis documentos.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação	BdP	CMVM	RICS	TEGoVA	IVSC	Manual (CML)	Frequência
Análise da envolvente		X				X	2
Áreas do imóvel				X		X	2
Assinatura do perito avaliador	X	X					2
Base de valor			X	X	X	X	4
Caracterização predial do imóvel						X	1
Comentário do valor como garantia			X	X			2
Data da avaliação	X	X		X	X		4
Data da avaliação anterior		X					1
Data da visita		X		X			2
Data do contrato de prestação de serviços com a entidade solicitadora		X					1
Data do pedido de avaliação		X					1
Data do relatório de avaliação					X		1
Declaração da conformidade	X	X	X				3
Definições e conceitos						X	1

Tabela 1 - Estudo comparativo da contribuição dos elementos e campos referidos nos seis documentos.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação	BdP	CMVM	RICS	TEGoVA	IVSC	Manual (CML)	Frequência
Descrição e caracterização do imóvel	X	X	X	X		X	5
Documentos facultados				X			1
Extensão da investigação		X	X		X		3
Finalidade da avaliação			X	X	X	X	4
Fontes de informação		X		X	X		3
Histórico de avaliação			X				1
Identificação da entidade detentora do imóvel		X					1
Identificação da entidade solicitante		X					1
Identificação de constrangimentos na visita ao imóvel				X			1
Identificação do Cliente				X	X		2
Identificação do imóvel	X	X		X	X	X	5
Identificação do perito avaliador		X			X	X	3
Identificação dos valores de avaliação do imóvel	X	X					2
Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil		X					1
Mais-valia das obras				X			1
Métodos de avaliação - aplicação e fundamentação	X	X	X		X	X	5
Onus verificados				X			1
Parâmetros de avaliação	X	X					2
Pressupostos utilizados	X		X	X	X	X	5
Prospeção para imóveis comparáveis			X	X		X	3
Regime de ocupação				X		X	2
Reservas de análise	X	X	X	X	X		5
Usos alternativos potenciais						X	1
Valor da avaliação				X	X		2
Valor da renda		X					1
Total	10	21	11	19	13	14	

Pode-se verificar neste estudo (Tabela 1), o número total de elementos ou campos que constam de cada documento e a frequência de cada um desses elementos ou campos nos seis documentos analisados. De notar, que são os elementos ou campos, relativos à descrição e identificação do imóvel, métodos de avaliação, pressupostos e reservas de análise, fontes e extensão de informação e identificações e declarações de conformidade legais, que têm uma maior frequência, o que prova a sua importância, pelo que devem ser incluídos num modelo de minuta genérica a desenvolver neste documento.

4. Análise dos modelos existentes

A exigência de um relatório escrito decorre da necessidade de traduzir o resultado da avaliação efetuada, ou seja, estimar o valor do imóvel. O Relatório de Avaliação elaborado pelo perito avaliador, deverá assentar num modelo único, que siga as normas internacionais de avaliação existentes, que satisfaça as necessidades dos utilizadores e o fim a que se destina, evidenciando as conclusões, pressupostos e premissas utilizadas com a mesma qualidade e estrutura em todas as avaliações (Spies, F Ferdinand, Wilhelm, 2005). Conforme referências anteriores, num modelo de relatório de avaliação é necessário incluir uma série de elementos e campos essenciais à avaliação. Tendo como base a documentação legal, normas, guias e procedimentos já abordados, definiu-se os campos e elementos entendidos como relevantes e obrigatórios a estarem presentes num documento de avaliação (Tabela 1).

A estes elementos e campos acrescentaram-se outros, resultantes de uma pesquisa e análise das diferentes minutas de Relatórios de Avaliação existentes e utilizados atualmente no mercado imobiliário nacional e internacional. Selecionaram-se para este estudo as minutas nacionais dos bancos (Banco Português de Investimento, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC Português, Banco Popular, Novo Banco, Santander e Montepio), as das empresas avaliadoras (Benege e CPU Consultores) e a de uma empresa em nome individual, por cumprirem os regulamentos e normas impostas pelo Banco de Portugal e CMVM. Selecionou-se ainda o modelo de Relatório de Avaliação utilizado pelas empresas Freddie Mac e Fannie Mae, dada a sua importância nos EUA ao financiarem aproximadamente metade das hipotecas deste país, totalizando 12 triliões de dólares (Duhigg, 2008).

Na Tabela 2, apresenta-se de uma forma sintetizada e esquematizada, a lista de elementos e campos que constam da Tabela 1 (num total de trinta e nove) acrescida dos elementos e campos que cada uma das entidades bancárias e empresas avaliadoras referidas no parágrafo anterior (num total de nove), incluem nos seus Relatórios de Avaliação.

Como seria de esperar os novos elementos adicionados à Tabela 1, estão ligados a questões mais práticas e objetivas como: a análise ao orçamento, a certificação energética, a data de entrega de documentos, a necessidade de procedimento camarário, a pessoa que acompanhou na visita, a planta de localização, o quadro resumo da avaliação, a reportagem fotográfica e o valor de venda imediata. Seguidamente assinalaram-se os de elementos e campos, que cada uma delas inclui nos seus Relatórios de Avaliação.

Este estudo comparativo não tem como intenção uma análise detalhada dos seus constituintes, mas sim, conceder uma verificação fácil do número total de elementos ou campos, que constam de cada Relatório de Avaliação selecionado e ao mesmo tempo aferir a relevância que cada um deles tem num Relatório de Avaliação, evidenciada pela sua frequência ao constarem dos distintos Relatório de Avaliação.

Tabela 2 - Elementos e campos presentes nos Relatórios de Avaliação em análise.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação	Relatórios de Avaliação de bancos, empresas coletivas e em nome individual												
	BPI - CE	BPI - CH	CGD	BIC	Banco Popular	Novo Banco	Santander	Montepio	Benege	CPU	Empresa em nome indiv.	Feddie and Fannie Form	Frequência
Análise ao orçamento	X	X		X									3
Análise da envolvente	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	11
Áreas do imóvel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Assinatura do perito avaliador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Base de valor	X			X		X	X					X	5
Caracterização predial do imóvel	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	10
Certificação energética	X	X		X	X								4
Comentário do valor como garantia												X	1
Data da avaliação	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	11
Data da avaliação anterior	X	X	X									X	4
Data da visita	X	X	X	X	X		X				X	X	8
Data de entrega de documentos	X	X							X				3
Data do contrato de prestação de serviços com a entidade solicitadora	X	X	X	X	X		X		X	X		X	9
Data do pedido de avaliação	X	X	X	X	X		X		X	X	X		9
Data do relatório de avaliação	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		11
Declaração da conformidade	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	10
Definições e conceitos	X		X	X			X		X	X	X	X	8
Descrição e caracterização do imóvel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Documentos facultados	X	X		X	X		X		X	X	X	X	9
Extensão da investigação	X	X					X				X	X	5
Finalidade da avaliação	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	11
Fontes de informação	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	10
Histórico da avaliação												X	1
Identificação da entidade detentora do imóvel	X	X	X				X		X		X	X	7
Identificação da entidade solicitante	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	11
Identificação de constrangimentos na visita ao imóvel	X	X			X		X		X				5

Tabela 2 - Elementos e campos presentes nos Relatórios de Avaliação em análise.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação	Relatórios de Avaliação de bancos, empresas coletivas e em nome individual												
	BPI - CE	BPI - CH	CGD	BIC	Banco Popular	Novo Banco	Santander	Montepio	Benege	CPU	Empresa em nome indiv.	Feddie and Fannie Form	Frequência
Identificação do Cliente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Identificação do imóvel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Identificação do perito avaliador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Identificação dos valores de avaliação do imóvel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil	X	X	X	X			X		X	X		X	8
Mais-valia das obras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Métodos de avaliação - aplicação e fundamentação	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Necessidade de procedimento camarário	X	X	X			X	X		X	X			7
Ónus verificados	X	X	X	X	X		X		X	X		X	9
Parâmetros de avaliação	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	11
Pessoa que acompanhou na visita	X	X											2
Planta de localização	X	X		X			X	X	X	X	X		8
Pressupostos utilizados	X	X	X	X	X		X			X	X	X	9
Prospecção para imóveis comparáveis	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	11
Quadro resumo da avaliação			X	X			X		X	X			5
Regime de ocupação	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	11
Reportagem fotográfica	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		10
Reservas de análise	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Usos alternativos potenciais	X												1
Valor da avaliação	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12
Valor da renda	X	X	X	X			X	X	X	X		X	9
Valor de venda imediata				X	X								2
Total	44	41	35	38	31	18	39	21	36	33	30	35	

De notar que os Relatórios de Avaliação do BPI, tanto para o crédito à habitação (CH), como para o crédito especializado a empresas (CE), e o do Santander são os mais completos, em termos de informação e de cumprimento de requisitos legais, contrariamente aos do Novo Banco e do Montepio, que incluem menos de 50% dos elementos ou campos considerados na Tabela 1 nos seus Relatórios de Avaliação.

São campos relativos a datas e identificações da avaliação, descrição e caracterização do imóvel, reservas de análise, métodos e parâmetros de avaliação, que já constavam da Tabela 1, onde se verifica uma maior frequência, o que de alguma forma comprova a sua importância.

De uma forma geral constatou-se que todos os modelos de Relatórios de Avaliação analisados, onde se incluem também os selecionados para este estudo, embora sigam os mesmos regulamentos e normas apresentam diferenças significativas entre si ao nível da sua apresentação, estrutura, conteúdo, qualidade de informação, quantidade de informação, metodologia e critérios.

Verifica-se nos Relatórios de Avaliação produzidos por empresas em nome individual, um carácter mais descritivo e subjetivo, perdendo os aspetos objetivos e de cálculo matemático. Tal poderá ser explicado pelo objetivo e destinatário final, bem como pelos procedimentos e informação requerida por cada um dos intervenientes. Estes são sempre mais direccionados a satisfazer o cliente que o solicitou. Por outro lado, verifica-se que no caso dos Bancos e Empresas, os Relatórios de Avaliação são mais normalizados, com a existência de campos predefinidos, objetivos e menos descritivos e caracterizadores. Este procedimento poderá explicar-se pela necessidade de avaliações imobiliárias em “massa” com a conseqüente produção (ou solicitação) de elevado número de Relatórios de Avaliação, não existindo espaço para informação desnecessária e pouco objetiva.

Cabe também referir, que nem sempre, a apresentação e conteúdos existentes nos Relatórios de Avaliação, fornecem informações esclarecedoras e objetivas, admitindo lacunas e omissões que põem em causa a fiabilidade dos mesmos e que por conseguinte devem ser corrigidas ou eliminadas.

Todas as informações recolhidas e conclusões tiradas desta análise servem de referência e de reflexão para a elaboração da proposta de minuta genérica a desenvolver neste documento.

5. Proposta de Modelo de Minuta Genérica

Ao longo deste quinto capítulo, apresenta-se uma minuta genérica para avaliação imobiliária de imóveis destinados à habitação. O objetivo desta metodologia será, a simplificação de leitura e análise por terceiros, a abrangência e esquematização da informação, bem como a eliminação de omissões e constrangimentos que decorrem do uso das minutas atuais. É importante referir, que todas as considerações têm em conta as restrições legais e normativas. A sua construção terá em atenção tudo o que foi discutido ao longo deste documento.

A instauração de uma minuta genérica, para processos de avaliação imobiliária de bens afetos á habitação, tem como objetivos principais:

- Melhorar e normalizar a qualidade de informação inseridas no cadastro dos imóveis avaliados pelas diversas entidades. Este ponto, será de extrema relevância no âmbito de auditorias e controlo de qualidade sobre imóveis avaliados;
- Apresentar ao Cliente um documento normalizado e independente de quem o produziu. O objetivo será a homogeneização dos relatórios e procedimentos associados;
- Agilizar o preenchimento do Relatório de Avaliação, para que a avaliação possa corresponder ao pretendido e seja mais rapidamente elaborada. A normalização e uniformização contribuirá para que os executantes se encontrem familiarizados com a minuta genérica e respetivas regras e procedimentos, no seu preenchimento e realização, sendo o processo mais eficiente e eficaz;
- Comprovar e assegurar princípios de imparcialidade, coerência, padronização e universalidade de pressupostos e premissas, assumidos pelas diversas entidades. Pretende-se eliminar a subjetividade e a pluralidade inerentes á multiplicidade de modelos de Relatórios distintos;
- Facilitar a leitura e a recolha de dados, com a existência de campos normalizados. A criação de campos chave e a sua conjugação informática com uma base de dados, poderá ser extremamente útil para análises futuras;
- Facilitar a compreensão e interpretação do resultado da avaliação realizada, por todas as partes envolvidas.

Uma vez que, a entrega do Relatório de Avaliação ao Cliente é obrigatória (ao abrigo das regras impostas pelo Banco de Portugal), é essencial que toda a informação que neles conste seja fidedigna, transparente e inteligível.

Na Figura 9, observa-se os diferentes objetivos para o desenvolvimento de uma minuta genérica que visam melhorar a intervenção de todos os intervenientes num processo de avaliação.



Figura 9 - Objetivos do desenvolvimento de uma minuta genérica e os diferentes intervenientes no processo.

Como resultado das contribuições adquiridas e referidas ao longo deste documento, apresenta-se uma proposta de melhoria e otimização de Relatório de Avaliação imobiliária, dividida em campos ou corpos (“capítulos”) e subtópicos, agrupados e organizados por tipo de informação e relevância.

Pese embora, muitos dos campos e elementos constituintes da proposta apresentada, já existam nos Relatórios de Avaliação correntes de hoje em dia, a sua aplicação e contexto, não se entendem como os mais corretos, por não facilitarem o uso e a compreensão de um Relatório de Avaliação.

Todas as informações presentes no Relatório de Avaliação proposto são relevantes, no sentido em que ajudam a compreender o valor de avaliação atribuído, tendo em conta o imóvel, o local e o mercado.

5.1. Modelo Genérico

No modelo proposto, existem novos elementos, resultantes quer da reformulação dos já existentes, quer da reorganização de dados e informações, quer ainda da necessidade de fundamentar a avaliação com determinados elementos que não são em regra, utilizados e apresentados.

Ao longo deste capítulo, será apresentada a proposta de minuta genérica para aplicação á avaliação de imóveis afetos á habitação, na qual será explicada e justificada a inclusão dos elementos e de que forma deverá proceder-se ao seu preenchimento e utilização. O seu conteúdo foi dividido e organizado em dez campos independentes (Tabela 3). Cada um destes campos (“capítulos”) refere-se a uma fase ou tarefa distinta do processo de avaliação, pelo que a informação que neles consta, está de acordo com o objetivo de cada um. Por uma questão de simplificação, neste quinto capítulo, apresenta-se a proposta de minuta genérica em subcapítulos, que correspondem aos campos do modelo proposto, seguindo a mesma forma e organização.

Apresenta-se na Tabela 3, um esquema do modelo de minuta do Relatório de Avaliação proposto e que será introduzido e apresentado no presente capítulo.

Tabela 3 - Elementos do modelo de minuta do Relatório de Avaliação.

Elementos do Relatório de Avaliação – Habitação	
(1) Ficha do pedido	1. Dados do pedido
	2. Datas da avaliação
	3. Identificação do imóvel
	4. Caracterização predial do imóvel
	5. Localização do imóvel
(2) Processo de avaliação	1. Documentação
	2. Dados da visita
(3) Caracterização do imóvel	1. Descrição do imóvel
	2. Características da localização
	3. Características construtivas
	4. Estado Atual
	5. Estado Futuro
(4) Pressupostos	1. Áreas
	2. Reservas e Condicionais
	A. Tipos de reservas
	B. Condicionais e Pressupostos a confirmar
	C. Valores de reserva
	D. Observações
(5) Avaliação	1. Métodos de avaliação
	A. Método comparativo
	B. Método do rendimento
	C. Método do custo
(6) Síntese da avaliação	1. Abordagem / Métodos / Usos alternativos
	2. Áreas consideradas na avaliação
	3. Obras / Construção, caso aplicável
	4. Regime de ocupação atual
	5. Condições de habitabilidade
	6. Reservas
	7. Avaliação condicionada
	8. Valores de Reserva
	9. Condicionais da avaliação
	10. Recomendações à Entidade / Cliente
	11. Avaliação
	12. Certificação
(7) Reportagem fotográfica	
(8) Estrutura de Custos	
(9) Método comparativo - Tabela anexa - Prospeção de mercado	
(10) Glossário	

5.1.1. Ficha do Pedido

O pedido de avaliação deverá ser identificado, exprimindo os seus objetivos e introduzindo os dados que o caracterizam. Em termos sucintos, este campo identifica o cliente, aponta o motivo da requisição da avaliação e define e caracteriza o imóvel. Qualquer informação inserida neste ponto é um dado absoluto. Assim, no primeiro campo do Relatório de Avaliação proposto, foram definidos cinco subtópicos: dados do pedido; datas da avaliação; identificação do imóvel; caracterização predial do imóvel; localização do imóvel, que se observam na Figura 10.

(1) Ficha do pedido			
1. Dados do pedido			
Cliente: _____		Referência: _____	
Identificação do detentor do imóvel: _____			
Identificação da entidade solicitante: _____		Finalidade do pedido: _____	
Valor Patrimonial do Imóvel (CPU) (€) _____		Valor de escritura (€) _____	
2. Datas da avaliação			
Data do pedido de avaliação: _____ - -		Data da avaliação: _____ - -	
Data da visita: _____ - -		Data do relatório: _____ - -	
Data da avaliação anterior: _____ - -		Histórico de avaliação (€) _____	
3. Identificação do imóvel			
Morada: _____		Nº _____	Andar: _____
Extensão: _____		Localidade: _____	CPostal: _____
Freguesia: _____		Concelho: _____	Distrito: _____
Tipo de bem	_____	Tipo de utilização: _____	Tipologia: _____
4. Caracterização predial do imóvel			
Certidão de Registo	_____ Nº _____	Fração: _____	Afetação: _____
Caderneta Predial	_____ Nº _____	Fração: _____	Afetação: _____
Licença de Construção	_____ Nº _____	Validade: _____	_____ - -
Licença de Utilização	_____ Nº _____	Emitida: _____	_____ - -
5. Localização do imóvel			
Coordenadas:		Planta de localização:	
Longitude: _____	Latitude: _____	MAPA	
Confrontações:			
Norte: _____	_____		
Sul: _____	_____		
Nascente: _____	_____		
Poente: _____	_____		
Pontos de referência: _____	_____		
Observações: _____			

Figura 10 - Ficha do Pedido.

De referir, que a todos os espaços em branco dentro de uma caixa, estão associados itens de preenchimento, que devem ser selecionados, de acordo com o verificado. Isto será aplicável em todo o modelo proposto.

Os cinco subtópicos enumerados, e em que se divide este campo, devem ser preenchidos, tendo em atenção e seguindo as instruções e observações de preenchimento que constam da Tabela 4.

Tabela 4 - Preenchimento do campo 1.

1. Dados do pedido	Neste ponto estará indicado o Nome do Cliente, o detentor do imóvel em avaliação, a entidade solicitante, finalidade do pedido, bem como o valor patrimonial do imóvel e valor de escritura, caso se aplique.
2. Datas da avaliação.	De acordo com o processo de avaliação, serão inseridas as datas relevantes para o mesmo, bem como o valor de avaliação anterior, caso tenha ocorrido.
3. Identificação do imóvel	Preenchimento de dados da identificação da localização do imóvel, do tipo de bem em avaliação, do seu tipo de utilização e tipologia.
4. Caracterização predial do imóvel	Preenchimento da informação relativa aos documentos prediais do imóvel, incluindo também Licença de Construção e de Utilização (caso sejam aplicáveis), com o respetivo número, afetação registada ou inscrita e data de validade e emissão (no caso da Licença de Construção e de Utilização). Note-se que estes serão os principais documentos que asseguram o correto registo e legalidade do imóvel em avaliação.
5. Localização do imóvel	Existem situações (principalmente zonas isoladas), onde a identificação da localização do imóvel recorrendo á morada não é possível, dada a omissão ou alteração da mesma nas bases de dados. Avaliações no âmbito de processos de contencioso, reavaliações ou avaliações de fundos, poderão não ter intervenção com o Cliente ou proprietário do imóvel. Por este facto, é necessário a introdução de uma planta de localização, coordenadas, confrontações e pontos de referência, precavendo, dentro do possível, situações como as descritas. Nos outros casos, estes dados também simplificarão a localização do imóvel

5.1.2. Processo de Avaliação

O segundo campo, é dedicado ao processo de avaliação, sendo que o seu objetivo é espelhar todos os dados e incidências ocorridas durante a avaliação, desde o contacto efetuado com a pessoa designada a mostrar o imóvel, aos constrangimentos verificados durante o processo e na visita, às diligências efetuadas pelo perito avaliador até á entrega e ao acesso de toda a documentação necessária para a realização da avaliação. Observa-se na Figura 11, o segundo campo proposto.

(2) Processo de avaliação					
1. Documentação					
Plantas do Imóvel		Projecto Aprovado		Licença de Construção	
Certidão de Registo		Cademeta Predial		Licença de Utilização	
Orçamento		Ficha Técnica		Certificado Energético	
Recibos de Renda		Contrato de Arrendamento		Constituição da PH	
Outros? Qual?				Data de entrega:	- -
2. Dados da visita					
Pessoa designada para o contacto:			Contacto:		
Pessoa a mostrar o imóvel: _____					
Constrangimentos da visita: _____					
Acesso á totalidade do imóvel:			Documentação entregue na visita:		
Diligências efectuadas: _____					
Extensão da investigação / Fontes de informação: _____					

Figura 11 - Processo de avaliação.

Na Tabela 5, são apresentadas as regras de utilização do campo 2 e a forma de preenchimento dos espaços do modelo proposto.

Tabela 5 - Preenchimento do campo 2.

1. Documentação	Com recurso aos espaços em branco dentro das caixas, deverá ser escolhida a opção “Sim” ou “Não”, sempre que o respetivo documento tenha sido presente para efeitos de avaliação. A data de entrega da documentação deverá ser indicada. Toda a documentação assinalada deverá ser anexada ao Relatório de Avaliação produzido.
2. Dados da visita	Neste subtópico do campo 2, deverá constar toda a informação necessária para o agendamento da visita, bem como referência a eventuais incidências que tenham ocorrido durante a mesma, utilizando e preenchendo os espaços para o efeito. As diligências efetuadas e as fontes da informação recolhidas, devem ser explicitadas, por forma a justificar ocorrências, dificuldades e pressupostos assumidos.

5.1.3. Caracterização do Imóvel

O objetivo deste capítulo será a descrição e a caracterização do imóvel, a nível da sua constituição, construção e localização. Um aspeto relevante a salientar, é a diferenciação entre um estado atual do imóvel e um estado futuro do mesmo (caso existam obras a realizar), e sua caracterização. Esta diferenciação permitirá uma simplificação de análise, com verificação direta das alterações a realizar e uma clarificação de pressupostos utilizados (Figura 12).

(3) Caracterização do imóvel					
1. Descrição do imóvel					
Composição					
Composição actual:		Tipologia:			
Composição futura (caso aplicável):		Tipologia:			
Estacionamento autónomo (S/N; Nº):		Arrecadação autónoma :			
Cércea					
Divisões suscetíveis de independência:		Nº de pisos:		Sotão:	
Nº pisos abaixo da cota de soleira:		Nº pisos acima da cota de soleira:			
2. Características da localização					
Zona:		Classificação:		Distância ao centro do concelho: (Km)	
Infraestruturas					
Acessos:		Serviços:		Transportes:	
Facilidade de estacionamento:		Possui infraestruturas urbanísticas:			
Enquadramento					
Tendência de desenvolvimento da localização:		Enquadramento com a envolvente:			
Tempo de escoamento no mercado:		Facilidade de comercialização:			
Mercado					
Procura:		Oferta:		Valor comercial:	
Perspectivas futuras:		Observações:			
3. Características construtivas					
Nível de construção:		Nível de acabamentos:		Segmento de mercado:	
Exposição solar:		Vista:		Elevador:	
Estrutural					
Fundações:		Estrutura:		Cobertura:	
Paredes interiores:		Paredes exteriores:			
Materiais construtivos - Acabamentos					
Paredes:	Exteriores:		Interiores:	Zonas secas:	Zonas húmidas:
Pavimentos:	Zonas secas:		Zonas húmidas:		
Equipamentos: (Identificar caso se aplique) Alarme, Aq. Central, Ar Cond., Domótica, Lareira, Estores Eléctricos, Sist. de Som, Porta Blindada, Sist. de incêndio, Vidros Duplos, Video-Porteiro, Portão Aut., Hidro, entre outros.					

Figura 12 - Caraterização do imóvel (1-3).

Conforme acima referido, existe uma diferenciação do estado atual e futuro do imóvel. Para além desta distinção, o estado futuro do imóvel também inclui informação referente ao valor de orçamento, sancionamento do mesmo, valorização de obras de construção a efetuar e valorização de obras de construção já efetuadas, conforme verificamos na Figura 13.

4. Estado Actual

Condições de habitabilidade:		Porque?	
Regime de ocupação:		Estado de utilização:	Idade:
Estado de conservação			
Geral:		Interior:	Exterior:
Intervenções realizadas			
Ano de obras de beneficiação:		Grau de intervenção:	

5. Estado Futuro (se aplicável)

Condições de habitabilidade:		Regime de ocupação:	
Estado de conservação			
Geral:		Interior:	Exterior:
Obras / Construção			
Tipo de intervenção:		Grau de intervenção:	
Valor de orçamento c/IVA:		Orçamento contempla todos os trabalhos:	
Orçamento sancionado:	-	Valorização de obras de construção a efectuar: (€)	
Grau de execução das obras: (%)		Valorização de obras de construção efectuadas: (€)	
Procedimento camarário: Qual?		Justificação:	

Figura 13 - Caraterização do imóvel (4-5).

A constituição deste capítulo (campo) e o seu preenchimento podem ser verificados na Tabela 6.

Tabela 6 - Preenchimento do campo 3.

1. Descrição do imóvel	Na descrição do imóvel é importante para quem está a analisar o Relatório, perceber o que se está a avaliar, ou seja, qual a constituição do imóvel, quer a actual, quer a futura. Em caso de obras de construção, poderão existir ampliações ou alterações nas compartimentações do imóvel sendo necessária, uma segunda descrição da composição do mesmo. O objetivo desta segunda descrição, é perceber quais as alterações a realizar ao imóvel e verificar a conformidade do existente face ao registado na documentação predial.
2. Características da localização	Este subtópico é constituído praticamente por campos de escolha de opções para preenchimento, de acordo com o enquadramento do imóvel.
3. Características construtivas	As características construtivas e sua descrição devem ser seleccionadas em consonância com o verificado, incluindo elementos estruturais e acabamentos, bem como enumerados os equipamentos que o imóvel dispõe.
4. Estado Actual	Elementos que devem descrever e caracterizar o estado actual do imóvel e consequentemente pressupostos a utilizar na avaliação.
5. Estado Futuro	Elementos que devem descrever e caracterizar o estado futuro do imóvel e consequentemente pressupostos a utilizar na avaliação, caso das condições de habitabilidade e regime de ocupação. Deve também ser incluído, caso aplicável o valor do orçamento das obras a realizar e sua respetiva valorização.

5.1.4. Pressupostos

Um pressuposto, consiste numa ideia clara que pode ser presumida ou suposta. É um fato ou circunstância que se considera como antecedente necessário de outro. O valor de avaliação carece sempre da verificação e validação, de que todos os pressupostos assumidos são verdadeiros.

Um dos pressupostos de avaliação são as áreas, que quase sempre, podem ser verificadas e confirmadas no local e nas plantas. Para além das áreas, outras assunções são assumidas como verdadeiras na realização da avaliação. Caso exista alguma incongruência, discrepância ou dúvida, deverá ser associada e indicada uma reserva, ficando o valor de avaliação condicionado á dissipação ou esclarecimento da mesma.

No primeiro subtópico deste campo 4, existem dois campos destinados ao preenchimento de áreas, conforme se verifica na Figura 14. A necessidade da introdução destes dois campos, que não se verificam nos Relatórios de Avaliação comuns, advém da dificuldade de interpretação, de quais as áreas consideradas na avaliação, face á divergência de informação existente. Podem existir divergências entre as áreas: que foram medidas e aferidas no local; que estão inscritas e registadas na documentação predial; aferidas em plantas aprovadas pela Câmara Municipal e ainda entre as áreas a edificar, no caso da existência de obras. Torna-se portanto difícil, explicitar e demonstrar todas estas divergências e incompatibilidades, bem como compreender o que está valorizado na avaliação.

(4) Pressupostos					
1. Áreas					
Áreas consideradas na avaliação (m2)					
Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta		Áreas registadas	
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução		ABPrivativa		ABDependente	
Habitação		Zonas Comuns		Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	
Observações: _____					
Se Áreas registadas			Em que documento?		
Áreas futuras ou divergência de áreas (aplicável caso, Amedidas ≠ Aregistadas) (m2)					
Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta		Áreas registadas	
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução		ABPrivativa		ABDependente	
Habitação		Zonas comuns		Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	
Observações: _____					
Se Áreas registadas			Em que documento?		

Figura 14 - Pressupostos (Áreas).

Na maioria das vezes, para o Cliente a interpretação desta informação é errada, conduzindo a procedimentos e tomadas de decisão incorretas. Assim, a criação de dois campos, explicitando qual a origem das áreas inseridas nos mesmos, visa eliminar esta dificuldade, facilitando a compreensão, análise e leitura do Relatório, evidenciando as divergências sempre que existam.

No segundo subtópico, estão presentes as reservas e condicionalismos verificados na realização da avaliação, apresentados conforme se verifica na Figura 15, e que devem seguir as instruções de utilização da Tabela 7.

2. Reservas e Condicionalismos			
A. Tipos de reservas			
Áreas medidas vs Áreas registadas		Áreas ilegais	
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Quem?	
Ónus		Qual?	
Outros		Qual?	
Avaliação condicionada			
B. Condicionalismos e Pressupostos a confirmar			
Sempre que os pressupostos da avaliação dependam de dados e informações não disponíveis e verificáveis			
Neste campo deverão ser identificados os condicionalismos da avaliação e sua respetiva reserva associada, explicitando a sua origem, de forma sucinta e objetiva, para que, caso aplicável, os mesmos possam ser ultrapassados. Para levantamento destes condicionalismos, a sua respetiva reserva deverá ser eliminada. O valor de avaliação carece da verificação e da validação de que todos os pressupostos assumidos são verdadeiros.			
C. Valores de reserva			
Valor que acresce ao valor da avaliação em circunstâncias em que seja verificado um determinado pressuposto			
Neste campo deverão ser identificados os valores de reserva que poderão acrescer ao valor de avaliação, caso se comprove a veracidade ou alteração de um pressuposto assumido para avaliação. Estes valores estarão também, geralmente associados a uma reserva de análise que deverá ser identificada.			
D. Observações			
Quaisquer observações, informações complementares ou recomendações relativas aos pressupostos da avaliação deverão ser neste campo referenciadas.			

Figura 15 - Pressupostos (Reservas e condicionalismos).

Na Tabela 7, referem-se as instruções e recomendações na utilização do campo 4, representado na Figura 14 e Figura 15.

Tabela 7 - Preenchimento do campo 4.

<p>1. Áreas</p>	<p>Deve ser assinalada a que se referem as áreas assumidas no quadro abaixo, dentro das opções existentes. O campo das observações deverá ser utilizado para especificar a contextualização das áreas inseridas se assim se justificar.</p>
<p>2. Reservas e Condicionais</p>	<p>A. Tipos de reservas Utilizando a opção das caixas, deverá ser assinalado “X” sempre que existir uma das reservas de análise descritas, condicionando a avaliação.</p> <p>B. Condicionais e Pressupostos a confirmar Sempre que os pressupostos da avaliação dependam de dados e informações não disponíveis e verificáveis. Neste campo, deverão ser identificados os condicionais da avaliação e sua respectiva reserva associada, explicitando a sua origem, de forma sucinta e objetiva, para que, caso aplicável, os mesmos possam ser ultrapassados. Para levantamento destes condicionais, a sua respectiva reserva deverá ser eliminada. O valor de avaliação carece da verificação e da validação de que todos os pressupostos assumidos são verdadeiros.</p> <p>C. Valores de reserva Valor que acresce ao valor da avaliação, em circunstâncias em que seja verificado um determinado pressuposto. Neste subtópico, deverão ser identificados os valores de reserva que poderão acrescer ao valor de avaliação, caso se comprove a veracidade ou alteração de um pressuposto assumido para avaliação. Estes valores estarão também, geralmente associados a uma reserva de análise que deverá ser identificada.</p> <p>D. Observações Quaisquer observações, informações complementares ou recomendações relativas aos pressupostos da avaliação deverão ser referenciados neste subtópico.</p>

5.1.5. Avaliação

No quinto campo, referente á avaliação, é apresentada uma definição de valor de mercado e são apresentados os métodos de avaliação utilizados, com o seu cálculo e respetivo resultado obtido por cada um deles. Apresentam-se assim, o método comparativo, o método do rendimento e o método do custo, com a respetiva folha de cálculo em que deverão ser inseridos os parâmetros e valores utilizados. O Método Comparativo, será justificado e sustentado com a prospeção e levantamento de mercado realizada e apresentada no campo nove, designado por Prospeção de Mercado - Tabela anexa. Com base na distribuição das áreas consideradas para avaliação, será atribuído um valor unitário a cada tipo de área designada, obtendo-se pela soma total das multiplicações parcelares o valor total, como se verifica Figura 16.

Com base na distribuição das áreas consideradas deverá ser atribuído um valor unitário a cada tipo de área designada, de acordo com os custos de construção associados ao tipo, qualidade, localização e género de construção. O valor unitário do custo terreno, poderá ser sustentado com a prospeção apresentada no campo nove, designado por Prospeção de Mercado. Deverão ser assumidos valores de depreciação, margem de lucro e de encargos, de acordo com o imóvel em análise, o seu estado de conservação, a sua qualidade, o género de construção e o mercado.

Desta forma, poderão ser obtidos os valores de cada parcela que determina o valor atual do imóvel, como se verifica na Figura 18. Este valor resultará do somatório dos custos diretos de construção e do custo do terreno, com os gastos em encargos e a margem de lucro, a que se subtrai a depreciação.

O valor do imóvel a novo é a soma das parcelas dos custos diretos de construção, dos custos do terreno, encargos e margem de lucro.

O valor de seguro pressupõe a reposição do imóvel a novo, em caso de sinistro, pelo que o seu valor resulta da soma dos custos diretos de construção e dos encargos do projeto de reconstrução, excluindo o custo do terreno (já existe), a depreciação (sendo uma reposição a novo, a depreciação é zero) e obviamente a margem de lucro.

C. Método do custo

Consiste na determinação do valor do imóvel, recorrendo ao valor do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais.			
Custo do Terreno	Área (m ²)	Valor (€/m ²)	Valor Total (€)
Terreno urbano			
Terreno rústico			
		Total CT	
Custos Diretos de Construção	Área (m ²)	Valor (€/m ²)	Valor Total (€)
Habituação			
Zonas comuns			
Varandas			
Terraços			
Estacionamento			
Arrecadações			
Alpendres			
Outras			
		Total CDC	
Encargos (%) (Projecto, Construção, Comercialização)		$E = \% \times \text{CDC} (\text{€})$	
Margem de lucro (%)		$ML = \% \times (\text{CDC} + E + \text{CT}) (\text{€})$	
Depreciação (%) (Física, Funcional, Económica)		$D = \% \times (\text{CDC} + E + \text{ML}) (\text{€})$	
		Valor de Seguro (€) (CDC+E)	
Valor a Novo (€) (CT+CDC+E+ML)		Valor Actual (€) (CT+CDC+E+ML-D)	

Figura 18 - Métodos de Avaliação (Custo).

5.1.6. Síntese da Avaliação

O campo seis, do modelo proposto como Relatório de Avaliação, tem como objetivo resumir e sintetizar a avaliação realizada, com as conclusões, indicações e valores obtidos, de uma forma clara, sucinta e direcionada para o utilizador final. Este capítulo traduz-se numa página, que por si só, poderá ser

suficiente para compreender o resultado da avaliação. Este capítulo é composto por doze subtópicos, que correspondem aos pontos mais relevantes da avaliação, observando-se a sua constituição na Figura 19 e Figura 20 apresentando-se na Tabela 8 as instruções á sua utilização.

O primeiro subtópico ilustra a abordagem realizada e os métodos que foram utilizados e que justificarão o valor de avaliação indicado.

Do segundo ao oitavo subtópico, trata-se essencialmente de uma repetição da informação já presente noutros capítulos do Relatório de Avaliação. O objetivo é sintetizar as conclusões da avaliação, de maior relevância e que se entendem como fulcrais no seu resultado e posterior uso.

Conforme se observa na Figura 19, o preenchimento destes campos será automático, uma vez que importará os valores já existentes nas células anteriores.

(6) Síntese da avaliação			
1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais			
Resumo breve dos métodos utilizados na avaliação, pressupostos e análise realizada. Indicação, caso aplicável de eventual uso ou cenário alternativo			
2. Áreas consideradas na avaliação (m2)			
Terreno urbano		Terreno rústico	
ABConstrução		ABPrivativa	ABDependente
Habitação		Zonas Comuns	Área de logradouro
Varandas		Terraços	Alpendres
Arrecadações		Estacionamento	Outras
3. Obras / Construção, caso aplicável			
Tipo de intervenção:		Grau de execução das obras: (%)	
Valor de orçamento c/IVA:		Procedimento camarário: Qual?	
4. Reg. de ocupação		5. Cond. de habitabilidade	
6. Reservas			
Áreas medidas vs Áreas registadas		Áreas ilegais	
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Ónus	
7. Avaliação condicionada		8. Valores de Reserva (€)	

Figura 19 - Síntese da avaliação (1-8).

No subtópico nove, são indicados sucintamente os condicionalismos da avaliação, que terão de ser imperativamente resolvidos, na maioria dos casos com recurso á apresentação ou atualização de documentação.

O décimo subtópico é direcionado para o utilizador final, assinalando observações, recomendações e indicações pertinentes decorrentes da avaliação realizada, mas que não constituem condicionalismo ao valor de avaliação.

O subtópico onze visa indicar os valores de avaliação obtidos pelos vários métodos de avaliação utilizados, bem como os valores finais de avaliação a ter em conta, acompanhado de uma declaração de conformidade, obrigatória por lei.

Por fim, a certificação está destinada á identificação dos intervenientes e questões legais associadas aos mesmos, bem como a respetiva declaração de conformidade.

Na Figura 20, observam-se estes subtópicos (9-12) e a sua apresentação no modelo proposto.

9. Condicionalismos da avaliação	
Identificar os condicionalismos da avaliação, inerentes ás reservas de análise assinaladas, sujeitos a verificação e posterior validação. Só após a eliminação destes condicionalismos se poderá assumir o valor de avaliação indicado	
Documentos a apresentar: _____	
10. Recomendações á Entidade / Cliente	
Neste campo deverão estar inseridos eventuais comentários, recomendações ou sugestões por parte do avaliador, não constituindo, contudo, condicionalismos da avaliação. Tais observações resultam, por exemplo, de situações verificadas aquando da avaliação ou de incongruências documentais. Estas deverão ser alvo de atenção por parte de todos os intervenientes e interessados	
Carece de certificação energética	<input type="checkbox"/>
Carece de licença de utilização	<input type="checkbox"/>
11. Avaliação	
Valor obtido através do Método comparativo (€)	<input type="text"/>
Valor obtido através do Método do rendimento (€)	<input type="text"/>
Valor obtido através do Método do custo (€)	<input type="text"/>
Valor de Seguro(€)	<input type="text"/>
Valor actual da avaliação (€)	<input type="text"/>
Valor final da avaliação (€)	<input type="text"/>
	Data da Avaliação _____ - -
	Data do Relatório _____ - -
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e principios de avaliação imobiliária	
12. Certificação	
Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e principios de avaliação imobiliária	

Figura 20 - Síntese da avaliação (9-12).

Conforme referido, apresentam-se na Tabela 8 as instruções á utilização e preenchimento do campo 6 do modelo proposto.

Tabela 8 - Preenchimento do campo 6.

1. Abordagem / Métodos / Usos alternativos	Resumo breve dos métodos utilizados na avaliação, pressupostos e análise realizada. Indicação, caso aplicável de eventual uso ou cenário alternativo.
2. Áreas consideradas na avaliação	Introduzir as áreas consideradas na avaliação, conforme anteriormente.
3. Obras / Construção, caso aplicável	Trata-se de uma repetição de informação. Na síntese da avaliação estão presentes indicações e quadros esquemáticos do resumo da avaliação e informações mais relevantes, pelo que deverá ter o mesmo preenchimento do anterior.
4. Regime de ocupação atual	Trata-se de uma repetição de informação, conforme ponto 3 da presente tabela.
5. Condições de habitabilidade	Trata-se de uma repetição de informação, conforme ponto 3 da presente tabela.
6. Reservas	Trata-se de uma repetição de informação, conforme ponto 3 da presente tabela.
7. Avaliação condicionada	Trata-se de uma repetição de informação, conforme ponto 3 da presente tabela.
8. Valores de Reserva	Trata-se de uma repetição de informação, conforme ponto 3 da presente tabela.
9. Condicionais da avaliação	Identificar os condicionais da avaliação, inerentes às reservas de análise assinaladas, sujeitos a verificação e posterior validação. Só após a eliminação destes condicionais se poderá assumir o valor de avaliação indicado. É indicada qual a documentação a apresentar por forma a resolver os condicionais.
10. Recomendações à Entidade / Cliente	Neste subtópico, deverão estar inseridos eventuais comentários, recomendações ou sugestões por parte do avaliador, não constituindo, contudo, condicionais da avaliação. Tais observações resultam, por exemplo, de situações verificadas aquando da avaliação ou de incongruências documentais. Estas deverão ser alvo de atenção por parte de todos os intervenientes e interessados. Pela sua relevância futura, é indicada a necessidade de apresentação de certificado energético e licença de utilização para efeitos de escritura.
11. Avaliação	Indicação dos valores chaves da avaliação. O valor de avaliação final será, o mais baixo de entre os métodos considerados. Declaração da conformidade da avaliação.
12. Certificação	Ao abrigo dos procedimentos legais, a avaliação deverá estar certificada. Deverá constar a identificação e assinatura dos responsáveis pela avaliação, bem como uma declaração da conformidade da avaliação.

5.1.7. Reportagem Fotográfica

A reportagem fotográfica é um aspeto muito importante num Relatório de Avaliação, no sentido em que ajuda a compreender e a verificar determinadas situações, por parte de quem não visitou o imóvel em causa, e que poderão ter impacto nos pressupostos e valor atribuído ao imóvel. Um exemplo dessa situação poderá ser a aferição das condições de habitabilidade, que será facilmente verificável pelas fotografias.

Desta forma, deverá constar no Relatório de Avaliação um registo fotográfico da visita realizada. Este registo fotográfico terá de abranger as diversas divisões constituintes do imóvel, bem como incluir fotografias exteriores do mesmo. O modelo sugerido pode ser visionado na Figura 21.

(7) Reportagem fotográfica	
1. Descrição / Legenda:	2. Descrição / Legenda:
Foto 1	Foto 2
3. Descrição / Legenda:	4. Descrição / Legenda:
Foto 3	Foto 4

Figura 21 - Reportagem fotográfica.

5.1.8. Estrutura de Custos

A Estrutura de Custos da Construção de um imóvel é uma matriz constituída por atividades a realizar, em que aloca os custos de elementos e procedimentos construtivos a uma atividade. Na forma apresentada, baseia-se na decomposição dos seus elementos constituintes em atividades a realizar e seu respetivo peso percentual sobre o valor total de construção (Bezelga, 1985).

Neste contexto, e de forma a aplicar o modelo em causa, é necessário enquadrar o imóvel num tipo de estrutura de custos a utilizar. Cada tipo de estrutura de custos, corresponderá a determinados pesos pré definidos para cada atividade a realizar. Por exemplo, a estrutura de custos de uma moradia será diferente da de um apartamento e será influenciada pelo número de pisos do imóvel.

No quadro da estrutura de custos, deverá ser indicada a percentagem já realizada de cada atividade á data da visita, obtendo-se com a ponderação dos pesos pré definidos para cada tipo de estrutura de custos, o peso atual de cada atividade e consequentemente a percentagem total para a obra já realizada. Com a percentagem de obra já realizada, poderemos atualizar o valor do imóvel, face aos trabalhos realizados. No campo das observações, deverá ser referida toda a alteração ou incidência verificada na visita e que altere os pressupostos da avaliação. Poderá ser exemplo desta situação, a alteração de um orçamento ou trabalhos a realizar, face ao previsto inicialmente.

De referir que esta página referente á Estrutura de Custos poderá funcionar autonomamente e independentemente, na realização de vistorias sucessivas a uma obra em curso. Observa-se a página Figura 22.

(8) Estrutura de Custos

A Estrutura de Custos da construção de um imóvel, é uma matriz constituída por actividades a realizar, em que aloca os custos de elementos e procedimentos construtivos a uma actividade. Na forma apresentada, baseia-se na decomposição dos seus elementos constituintes em actividades a realizar e seu respetivo peso percentual sobre o valor total de construção.

Data da visita: - -

Tipo de estrutura de custos utilizada:

Actividade a executar		% já realizada	Peso actual	Peso	
1	Movimento de Terras				
2	Fundações	Elementos de fundação			
		Contenção			
		Pavimento Térreo			
3	Estrutura	Pilares			
		Vigas			
		Lajes			
		Paredes			
4	Alvenarias	Alvenarias interiores			
		Alvenarias exteriores			
5	Cobertura	Estrutura			
		Revestimento			
6	Vãos exteriores				
7	Vãos interiores				
8	Rede de águas				
9	Rede de esgotos				
10	Instalações de ventilação				
11	Instalações eléctricas				
12	Elevadores				
13	Revestimentos	Paredes	Inicial interior		
			Inicial exterior		
			Final interior		
			Final exterior		
		Pavimentos	Inicial interior		
			Inicial exterior		
			Final interior		
			Final exterior		
		Tectos	Inicial		
			Final		
14	Equipamentos de casa de banho				
15	Equipamentos de cozinha				
16	Equipamentos especiais				
17	Piscina				
18	Outros trabalhos				
19	Diversos				
20	Arranjos exteriores				
Total				100	

Figura 22 - Estrutura de custos.

5.1.9. Prospecção de Mercado

Este capítulo destina-se, a apresentar a prospecção e levantamento de mercado efetuado e que justificará o valor de avaliação atribuído. As amostras devem ser semelhantes e aderentes ao imóvel em avaliação e numa localização próxima. A amostragem deve conter exemplos de valores de venda, valores de renda e valores de venda de lotes de terreno, por forma a auxiliar e enquadrar os três métodos de avaliação utilizados.

Deve ser efetuada uma caracterização da oferta do mercado local, uma caracterização da amostra, a referência de quais os exemplos mais semelhantes ao imóvel em avaliação e justificação de eventuais desfasamentos de valor, quando não enquadrado. Sempre que o anúncio do imóvel seja identificado, deverá ser referido o seu valor, a título informativo. A tabela deverá ser preenchida de acordo com os exemplos selecionados e sua comparação com o imóvel em análise. A descrição e fonte de informação são relevantes, por forma a enquadrar os imóveis e justificar a sua inclusão na amostra, permitindo também o seu rastreio em caso de alguma dúvida.

De forma a simplificar a análise, e uma vez que a constituição dos imóveis pode variar bastante, é utilizada a expurgação de valor correspondente às áreas dependentes, com a finalidade de tornar mais comparável a amostra e o valor daí extraído, precavendo eventuais dispersões. Por exemplo, duas moradias com 100m² de implantação, uma constituída por dois pisos, sendo um deles em cave e a outra de apenas um piso. Uma terá 200m² e a outra 100m² de área de construção (assumindo áreas iguais nos dois pisos). Para que as mesmas possam ser diretamente comparáveis há que expurgar o valor estimado da cave (área bruta dependente que possui previsivelmente um menor valor).

A evidenciação de um fator de homogeneização, serve como auxílio na justificação do valor atribuído, permitindo minimizar as diferenças entre os imóveis em comparação, tornando-os diretamente comparáveis. Como fatores mais relevantes para homogeneização (que são consequentemente as maiores diferenças entre os imóveis em comparação), destaca-se o estado de conservação, a localização, a qualidade construtiva, as diferenças de áreas e uma inevitável margem de negociação, uma vez que os valores das amostras inseridas estão sujeitos a negociação, sendo que não representam o real valor de transação. Na Figura 23, apresenta-se o modelo de preenchimento das características, das áreas, dos valores, do fator de homogeneização e respetivo valor homogeneizado obtido, para as amostras recolhidas na prospecção de mercado efetuada.

Características				Áreas (m ²)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m ²)
Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m ²)		

Figura 23 - Características, áreas, valores e fator de homogeneização das amostras recolhidas.

Com a obtenção dos valores unitários das amostras recolhidas e a aplicação de uma homogeneização apropriada, são obtidos valores médios da amostragem, que se devem adequar ao valor atribuído ao imóvel em avaliação.

5.1.10. Glossário

Um glossário é uma lista, organizada por género de informação, de acrónimos e respetivos termos de um determinado domínio de conhecimento, com a sua definição. Optou-se pela inclusão de um glossário no final do Relatório de Avaliação, por se entender que a utilização de acrónimos ou alguns termos técnicos não serão do conhecimento geral de todos, mais especificamente do Cliente, que é o Utilizador final do Relatório.

5.2. Análise comparativa geral de todas as contribuições

Após a apresentação do modelo de Relatório de Avaliação proposto, realizou-se uma análise comparativa face às referências normativas e de Benchmark, que serviram de suporte à sua criação e conceção. Evidencia-se as maiores alterações ou inovações, bem como a correspondência e cumprimento dos demais elementos constituintes do Relatório de Avaliação.

Das alterações desenvolvidas e explicitadas no modelo proposto, destacam-se:

- Existência de definições e conceitos técnicos da avaliação imobiliária, tidos como relevantes na interpretação do Relatório de Avaliação e seu objetivo;
- Referência ao valor de venda publicitado do imóvel, valor de escritura, valor patrimonial do imóvel e valor da avaliação anterior. Embora a realização de uma avaliação não tenha de ter acesso a estes dados, os mesmos poderão constar da ficha do pedido, para contextualizar os valores de avaliação e seu resultado;
- Indicação de confrontações, mapa e coordenadas, ou seja, dados que sejam suficientes para localizar o imóvel. Embora sejam aspetos comuns, a conjugação da existência dos três poderá ser indispensável à localização de um imóvel;
- Incidências da avaliação nas diversas fases, desde a realização do pedido à visita e entrega de documentação. Desta forma, são conhecidas, as dificuldades ao longo do processo, sendo possível aferir os níveis de serviço e imputar responsabilidades;
- Existência de uma descrição independente e sua comparação, entre o estado atual do imóvel e um estado futuro, tornando a perceção do imóvel mais intuitiva e lógica;
- Introdução de quadro resumo e comparativo de áreas consideradas na avaliação, podendo-se observar, caso seja aplicável, a divergência entre as áreas medidas e as áreas registadas e legalizadas na documentação predial, bem como as áreas atuais e futuras (em caso de construção);
- A introdução de campos de ónus, reservas e condicionalismos da avaliação. A existência de campos predefinidos para assinalar a existência de uma dada reserva e respetivos valores de reserva. Mais uma vez, torna-se mais intuitiva a organização proposta, permitindo perceber de forma rápida e lógica quais os condicionalismos da avaliação, a sua origem e o seu impacto;
- Inclusão de um capítulo síntese da avaliação, com identificação dos campos chave, determinantes no valor de avaliação;
- Síntese de situações a retificar e necessárias, para o levantamento dos condicionalismos impostos. De referir, a existência de recomendações para o cliente e entidade ou indicações

de situações que carecem de verificação, não sendo contudo, impeditivas ao resultado da avaliação;

- Referência de elementos necessários para efeitos de escritura e pelos quais o imóvel está abrangido. No caso concreto a certificação energética e a licença de utilização;
- No quadro de prospeção de mercado, não existe nada de novo, no entanto existiu a preocupação de encadear a informação e os cálculos da forma mais simples e perceptível possível, com o objetivo de justificar de forma inequívoca o resultado da avaliação aos consumidores finais. É importante prevenir eventuais dúvidas que possam surgir da análise da prospeção de mercado, comparação e homogeneização realizada com o imóvel em avaliação;
- A presença de um Glossário, facilitando a compreensão do utilizador final.

Para além dos pontos acima citados, que constituem inovações face ao existente e utilizado hoje em dia, observamos na Tabela 9, os elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação Proposto, tendo em conta, as referências obtidas nos capítulos anteriores deste documento, fruto da contribuição de vários documentos e referências normativas para a determinação dos elementos a ter em consideração e a incluir no modelo proposto.

Tabela 9 - Elementos presentes na proposta, fruto das contribuições normativas e dos modelos de relatórios de avaliação existentes.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação Proposto	Existe?	Onde?
Análise ao orçamento	X	3.5
Análise da envolvente	X	3.2
Áreas do imóvel	X	4.1
Assinatura do perito avaliador	X	6.12
Base de valor	X	5
Caracterização predial do imóvel	X	1.4
Certificação energética	X	6.10
Comentário do valor como garantia		-
Data da avaliação	X	1.2
Data da avaliação anterior	X	1.2
Data da visita	X	1.2
Data de entrega de documentos	X	2.1
Data do contrato de prestação de serviços com a entidade solicitadora	X	6.12
Data do pedido da avaliação	X	1.2
Data do relatório da avaliação	X	1.2
Declaração da conformidade	X	6.11 e 6.12
Definições e conceitos	X	5.1A, 5.1B e 5.1C
Descrição e caracterização do imóvel	X	5
Documentos facultados	X	2.1
Extensão da investigação	X	2.2
Finalidade da avaliação	X	1.1
Fontes de informação	X	2.2
Histórico da avaliação	X	1.2
Identificação da entidade detentora do imóvel	X	1.1
Identificação da entidade solicitante	X	1.1
Identificação de constrangimentos na visita ao imóvel	X	2.2

Tabela 9 - Elementos presentes na proposta, fruto das contribuições normativas e dos modelos de relatórios de avaliação existentes.

Elementos e campos presentes no Relatório de Avaliação Proposto	Existe?	Onde?
Identificação do Cliente	X	1.1
Identificação do imóvel	X	1.3
Identificação do perito avaliador	X	6.12
Identificação dos valores da avaliação do imóvel	X	6.11
Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil	X	6.12
Mais-valia das obras	X	3.5
Métodos de avaliação - aplicação e fundamentação	X	5.1A, 5.1B e 5.1C
Necessidade de procedimento camarário	X	3.5
Ônus verificados	X	4.2
Parâmetros de avaliação	X	5.1A, 5.1B e 5.1C
Pessoa que acompanhou na visita	X	2.2
Planta de localização	X	1.5
Pressupostos utilizados	X	4.2B, 6.1 e 6.9
Prospeção para imóveis comparáveis	X	9
Quadro resumo da avaliação	X	6
Regime de ocupação	X	3.4, 3.5 e 6.4
Reportagem fotográfica	X	7
Reservas de análise	X	4.2 e 6.6
Usos alternativos potenciais	X	6.1
Valor da avaliação	X	6.11
Valor da renda	X	5.1B
Valor de venda imediata		-

Da análise da Tabela 9, verificamos que existem dois elementos que não constam do modelo proposto: Comentário do valor como garantia e Valor de venda imediata. Em relação ao comentário do valor como garantia, optou-se por não o incluir na minuta genérica, uma vez que todo o trabalho de avaliação realizado, espelha e corresponde a um valor de avaliação, que se entende como correto, e que reflete e traduz a procura e oferta do mercado, e tem em conta todos os condicionais e preocupações associados ao imóvel em avaliação. Uma correta avaliação, corresponderá a um correto valor do bem como garantia, pelo que não será do âmbito do perito avaliador tecer comentários fora da sua esfera, pertencendo ao departamento do risco essa análise. O objetivo de uma avaliação é determinar o valor do imóvel, ou seja, o seu valor de mercado, também denominado presumível valor de transação. Desta forma, não se entende como relevante e substancial indicar um valor de venda imediata, uma vez que este cenário contraria a própria definição de valor de mercado e o objetivo do Relatório de Avaliação. Contudo, importa referir, que o valor de venda imediata poderá ser determinado com o recurso a coeficientes que traduzem “a pressa em vender”, minorando o valor do imóvel, ou com a utilização formulas já existentes para o seu cálculo.

6. Exemplos práticos da aplicação do modelo genérico

Foram realizados três exemplos práticos de aplicação do modelo de Relatório de Avaliação proposto: um apartamento, um terreno para construção e uma moradia, que se apresentam neste capítulo.

6.1. 1º Exemplo de aplicação

Para demonstração da aplicação prática do modelo genérico proposto, foi realizada a avaliação de um imóvel, apartamento T2, localizado na Rua do Guarda Joias, nº38, freguesia da Ajuda, em Lisboa.

A Sra Dona Isabel é a proprietária do imóvel e está indecisa em relação ao destino a dar-lhe, analisando uma possível venda ou um investimento no mesmo, uma vez que o imóvel se encontra devoluto. Assim, pretende saber o valor de mercado do imóvel no seu estado atual e a sua expectável valorização futura, face a algumas obras a efetuar, para as quais apresentou um orçamento com uma estimativa de custos. O objetivo da avaliação será portanto, determinar o valor de mercado do imóvel no seu estado atual e após a realização das obras.

Um bem imobiliário está sujeito a constantes desvalorizações, devido principalmente, ao desgaste, ao envelhecimento e ao avanço tecnológico. A existência de um plano de manutenção é importante para a preservação e renovação do mesmo. No caso em estudo, tal não aconteceu, o que levou a uma depreciação do imóvel. As obras de beneficiação a realizar têm como objetivo uma valorização do imóvel, potenciando uma possível revenda, gerando um certo lucro. O estudo do valor atual do imóvel, do valor das obras, do nível de qualidade, do grau de desempenho pretendido e da margem de lucro serão as variáveis a ter em conta na potenciação e otimização do imóvel, verificando posteriormente se este se encontrará dentro do valor de mercado para as características que após obras irá possuir. Neste exemplo de aplicação, foi apresentada uma estimativa orçamental, tendo sido transmitidas quais as intervenções a realizar, sendo assim possível estimar o estado de conservação e a qualidade de acabamentos do imóvel após a conclusão das obras.

A metodologia adotada para a realização da avaliação seguiu os seguintes passos:

Inicialmente e conforme pedido de avaliação, procedeu-se á visita ao imóvel, de acordo com a disponibilidade de agendamento e contactos fornecidos na ficha de pedido. Na visita, fez-se o registo fotográfico de todas as divisões do imóvel, bem como do seu exterior, e procedeu-se á medição das áreas de todas as divisões e compartimentos do apartamento.

De seguida, e após solicitação, foi entregue a documentação do imóvel em avaliação (certidão de registo predial, caderneta predial urbana, licença de utilização e constituição da propriedade horizontal), por forma a ser analisada e verificada a sua conformidade para com o verificado no local, assim como orçamento das obras pretendidas.

No orçamento constam as divisões a sofrer intervenções e itens de trabalhos a realizar, com uma estimativa global do valor dos trabalhos, de 30.000 euros. As obras a realizar incidem sobre as caixilharias e envidraçados, os equipamentos de cozinha, os equipamentos sanitários, os pavimentos, as redes de instalações (rede de águas, esgotos e gás), as portas, rodapés e roupeiros e finalmente pinturas em todos os compartimentos.

Posteriormente, procedeu-se á recolha de amostras em sites imobiliários, de imóveis em localizações e atributos semelhantes, efetuando-se um levantamento e registo dos seus dados e características, por forma a realizar uma homogeneização.

Para que esta seja executada, torna-se necessário, desde logo, proceder a uma descrição e caracterização do imóvel em avaliação. Este imóvel foi edificado em 1971, tem cerca de 58 metros quadrados e encontra-se numa boa localização, estando próximo do Palácio da Ajuda, da Boa Hora e da Calçada da Ajuda. Encontra-se num estado de conservação e de qualidade razoável, fruto do desgaste do tempo e da ausência de obras de atualização e manutenção, sendo que após obras pretendidas de reabilitação e restauro o seu estado de conservação e de qualidade será bom.

Com prospeção de mercado recolhida, de acordo com a descrição e caracterização do imóvel, procedeu-se a uma homogeneização da amostra, recorrendo a fatores, tendo em conta os aspetos diferenciadores identificados na amostra. Assim sendo, e neste caso particular, foram reconhecidos como aspetos diferenciadores dentro da amostra, a vista, o ano, o estado de conservação, a qualidade, a localização e as áreas, aos quais foram atribuídos fatores tendo em conta a análise comparativa entre a amostra de apartamentos e o imóvel em avaliação. No final, e aliado a uma margem de negociação existente nas amostras recolhidas, foi obtido um fator de homogeneização ponderado, que permite com a sua aplicação, fazer uma comparação direta entre o valor unitário da amostra e o imóvel em avaliação. Na Figura 24, apresenta-se as oito amostras obtidas através levantamento de mercado efetuado para o estado futuro do imóvel após obras.

Descrição	Fonte / Referência	Características				Áreas (m2)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m2)
		Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m2)		
Ajuda, Apartamento, Renovado, Com vista.	Imovirtual; 6536542	1967	Semelhante	Semelhante	Semelhante	60	60	0	0	134 000	0	134 000	2233,33	1,05	2334
Ajuda, Apartamento, Renovado, Com vista.	Era; 011160371	1970	Ligeiramente inferior	Ligeiramente superior	Ligeiramente inferior	65	65	0	0	145 000	0	145 000	2230,77	1,12	2492
Rua do Cruzeiro, Usado, Com vista.	Casa Sapo; 121701129-164	1995	Ligeiramente inferior	Semelhante	Semelhante	67	67	0	0	145 000	0	145 000	2164,18	0,87	1879
Boa Hora, Renovado, Sem vista.	Century 21; C0271-00095	1980	Semelhante	Ligeiramente superior	Semelhante	50	50	0	0	118 000	0	118 000	2360,00	0,97	2281
Ajuda, Apartamento, Renovado, Com vista.	Era; 011170061	1970	Semelhante	Semelhante	Semelhante	55	55	0	0	139 000	0	139 000	2527,27	0,95	2401
Ajuda, Apartamento, Renovado, Sem vista.	Casa Sapo; 123251191-9	1980	Semelhante	Semelhante	Semelhante	65	65	0	0	170 000	0	170 000	2615,38	1,05	2733
Rua D. Vasco, Arrend., Renovado, Sem vista.	Idealista; 38951	1970	Ligeiramente inferior	Ligeiramente superior	Semelhante	80	80	0	0	650	0	650	8,13	1,12	9,10
Boa Hora, Arrend., Renovado, Sem vista.	Remax; 120511141-179	1967	Semelhante	Ligeiramente superior	Semelhante	55	55	0	0	750	0	750	13,64	0,99	13,54

Figura 24 - Levantamento de mercado no estado futuro, após obras.

Na Tabela 10, podemos observar a análise comparativa efetuada entre as amostras (que se encontram no levantamento de mercado efetuado) e o imóvel em avaliação e seu respetivo fator de homogeneização obtido para cada uma das características diferenciadoras e relevantes na avaliação.

Tabela 10 - Fatores de Homogeneização da amostra utilizada no Relatório de Avaliação.

Amostra	Vista	Ano	Conservação	Localização	Qualidade	Área	Margem	FH
1	1,1	1	1	1	1	1	0,95	1,05
2	1,1	1	1,075	0,925	1,075	1	0,95	1,12
3	1	0,85	1,075	1	1	1	0,95	0,87
4	1,1	1	1	0,925	1	1	0,95	0,97
5	1	1	1	1	1	1	0,95	0,95
6	1,1	1	1	1	1	1	0,95	1,05
7	1,1	1	1,075	0,95	1	1,05	0,95	1,12
8	1,1	1	1	0,95	1	1	0,95	0,99

De referir, que das oito amostras apresentadas, duas referem-se a arrendamento e as outras seis a imóveis em venda com características semelhantes ao imóvel em estudo, após este beneficiar das obras previstas, ou seja, em estado de conservação e qualidade superior ao estado atual e em semelhante estado após obras.

Inicialmente, também foram recolhidas mais cinco amostras que se entendem como comparáveis ao imóvel em avaliação no seu estado atual e que permitem corroborar os valores de avaliação apresentados para o seu estado atual. Foi efetuada também, neste caso, uma homogeneização.

A Figura 25, apresenta a título indicativo, as cinco amostras referidas, de apartamentos T2, que comparam com o imóvel no seu estado atual e que neste exemplo não foram utilizadas (as restantes referem-se ao estado após obras e estão incluídas no Relatório de Avaliação), uma vez que para determinar o valor atual do imóvel foi utilizado o método do custo sendo que o método comparativo e do rendimento foram utilizados para estimar o valor do imóvel após obras, com o respetivo fator de homogeneização.

Descrição	Fonte / Referência	Características				Áreas (m2)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m2)
		Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m2)		
Boa Hora, Usado, Sem vista.	Century 21; C0222-01309	1997	Semelhante	Ligeiramente superior	Semelhante	65	65	0	0	137 000	0	137 000	2107,69	0,87	1833,61
Ajuda, Apartamento, Usado, Sem vista.	Casa Sapo; 122911104-2	1964	Semelhante	Semelhante	Ligeiramente superior	62	62	0	0	144 000	0	144 000	2322,58	0,97	2245,06
Ajuda, Apartamento, Usado, Com vista rio.	Casa Sapo; 120991630-5	1974	Semelhante	Ligeiramente superior	Ligeiramente superior	80	80	0	0	150 000	0	150 000	1875,00	0,85	1600,29
Boa Hora, Usado, Sem vista.	Casa Sapo; 123361117-167	1964	Semelhante	Semelhante	Semelhante	70	70	0	0	135 000	0	135 000	1928,57	1,07	2055,66
Trav. Paulo Martins, Usado, Sem vista.	120261244-11	1970	Semelhante	Ligeiramente superior	Ligeiramente superior	62	62	0	0	82 500	0	82 500	1330,65	0,89	1189,77

Figura 25 - Levantamento de mercado no estado atual.

Nesta amostra o valor médio unitário foi cerca de 1.800 euros por metro quadrado, o que resulta sensivelmente num valor final de avaliação de 108.500 euros. Embora esta análise não seja incluída no Relatório de Avaliação, salienta-se que por lógica e coerência este valor deverá ser semelhante ao obtido pelo método do custo.

Por último, foi preenchido e concebido o Relatório de Avaliação, tendo por base a informação obtida através dos procedimentos anteriores e utilizando o modelo genérico proposto e respetivas instruções de preenchimento, bem como a aplicação dos conhecimentos em avaliação imobiliária.

Apresenta-se na Figura 26 e Figura 27, a síntese da avaliação, campo seis do Relatório de Avaliação, com a demonstração dos resultados e conclusões obtidas neste caso específico, bem como alguns comentários e referências que deverão ser tidos em consideração.

No primeiro subtópico e conforme referido anteriormente, aplicou-se o método do custo para determinar o valor atual do imóvel, enquanto que, o método comparativo e o método do rendimento foram utilizados para estimar o valor do imóvel após obras, conforme pressupostos assumidos na conceção do relatório de avaliação. No entanto, menciona-se que, utilizando o método do custo, para determinar o valor final do imóvel, se obteve um valor de 141.033 euros, que resulta de uma depreciação de 10%, face aos 40% considerados antes das obras. Estima-se portanto, que as obras a efetuar reduzam em 30% a depreciação do imóvel. Os 10% de depreciação após obras referem-se ao estado exterior do prédio e a depreciação física e funcional do imóvel.

No subtópico dois, verificam-se as áreas consideradas na avaliação, que foram medidas expeditamente no local, sendo que a área das “zonas comuns” foi estimada, tendo em conta a permissão da fração. Nos subtópicos seguintes, verifica-se também que o imóvel se encontra devoluto e possui condições de habitabilidade, sendo que irá iniciar obras de beneficiação, de escassa relevância urbanística, isentas de procedimento camarário, tendo sido presente um orçamento no valor global de 30.000 euros. Do sexto ao oitavo subtópico, são assinaladas as quatro reservas identificadas e consequentes condicionalismos da avaliação, sem existência de valor de reserva. O facto de as áreas estarem incorretamente registadas face ao verificado no local, motivou que fossem assinaladas três reservas de análise (entendimento adotado, pese embora a redundância). A reserva “imóvel em obras” é inerente à intervenção a realizar, sendo um condicionalismo que se manterá até a mesma estar concluída.

(6) Síntese da avaliação					
1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais					
Foi utilizado o método do custo para determinar o valor actual do imóvel e o método comparativo e do rendimento para estimar o valor do imóvel após obras. Utilizando o método do custo para determinar o valor final do imóvel, obteve-se um valor de 141033 euros, que resulta de uma depreciação de 10%, face aos 40% considerados antes de obras.					
2. Áreas consideradas na avaliação (m2)					
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução	73,2	ABPrivativa	64,2	ABDependente	9
Habitação	58,2	Zonas comuns	6	Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	9
3. Obras / Construção, caso aplicável					
Tipo de intervenção:	Obras	Grau de execução das obras: (%)	0		
Valor de orçamento c/IVA:	30.000	Procedimento camarário: Qual?	Isento		
4. Reg. de ocupação	Devoluto	5. Cond. de habitabilidade	Sim		
6. Reservas					
Áreas medidas vs Áreas registadas	X	Áreas ilegais			
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	X		
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola			
Documentação desatualizada	X	Erros de registo	X		
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa			
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos			
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Ónus			
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)	0		

Figura 26 - Síntese da avaliação do 1º exemplo de aplicação (1-8).

No nono subtópico, são identificados os dois condicionalismos ao valor atual e final de avaliação, bem como a designação do documento atualizado necessário, para resolução do segundo condicionalismo. São também indicadas, no décimo subtópico, recomendações direcionadas ao utilizador final, e referência da documentação pela qual o imóvel em avaliação está abrangido, em caso de transação. No décimo primeiro subtópico, encontram-se indicados para além dos valores de avaliação obtidos pelos diferentes métodos de avaliação e segundo pressupostos neles considerados, os valores de avaliação considerados. Neste caso, foi obtido um valor de seguro de 62.169 euros, um valor atual de 112.875 euros e um valor final de avaliação para o imóvel concluído de 141.270 euros (menor valor entre o obtido através do método do rendimento e o método comparativo).

O último subtópico do campo seis é destinado á certificação e declaração de conformidade do perito e empresa avaliadora, pelo que neste exemplo de aplicação não foi preenchido.

9. Condicionalismos da avaliação

1. Imóvel em Obras. 2. Áreas medidas vs Áreas registadas.

Documentos a apresentar: Caderneta Predial Urbana actualizada, no que se refere às áreas averbadas.

10. Recomendações à Entidade / Cliente

1. Recomenda-se apresentação CRP actualizada. 2. Deverá ser acionado o Seguro de Obras e Montagens durante a execução das obras.

Carece de Certificação Energética	Sim	Carece de Licença de Utilização	Sim
-----------------------------------	-----	---------------------------------	-----

11. Avaliação

Valor obtido através do Método comparativo (€)	141270		
Valor obtido através do Método do rendimento (€)	143489		
Valor obtido através do Método do custo (€)	112875		
Valor de Seguro(€)	62169		
Valor actual da avaliação (€)	112875	Data da Avaliação	10 - 04 - 2017
Valor final da avaliação (€)	141270	Data do Relatório	10 - 04 - 2017
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária			

12. Certificação

Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária	

Figura 27 - Síntese da avaliação do 1º exemplo de aplicação (9-12).

Em anexo, consta o Relatório de Avaliação produzido para o imóvel em estudo, com o resultado da avaliação realizada e a evidência de todos os pressupostos assumidos ao longo do processo de avaliação.

6.2. 2º Exemplo de aplicação

Neste segundo exemplo de aplicação do modelo de Relatório de Avaliação proposto, foi efetuada a avaliação de um imóvel, um terreno de 356 m2 de área, localizado na Rua da Suécia, Lote 17, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais. O Sr José Rosado solicitou este pedido de avaliação, uma vez que pretende financiamento bancário para o adquirir e para a posterior construção de uma moradia V4, onde pretende residir. O cliente deseja construir a “moradia dos seus sonhos” na freguesia de Alcabideche, dada a proximidade com o seu local de trabalho. Após muita procura, com o auxílio de várias imobiliárias, está decidido em avançar com a aquisição do terreno em avaliação, contudo, não pretende avançar com a negociação com o atual proprietário, sem o conhecimento do valor de mercado atual do terreno e do valor de mercado futuro da moradia que pretende vir a construir e consequentes valores de financiamento a obter.

O pedido de avaliação foi assim instruído como aquisição de terreno para futura construção, tendo sido apresentado um orçamento com um valor de duzentos mil euros, para a construção de uma moradia V4, com 255 m2, distribuídos por três pisos: cave para estacionamento com 75m2 e os restantes dois

pisos para habitação com 90m2 cada, composta por sala, cozinha, dois halls, três instalações sanitárias, quatro quartos e garagem. O orçamento apresentado não é descritivo e específico em relação aos materiais, acabamentos e equipamentos a utilizar, pelo que se optou por considerar um nível médio destes e algumas das informações transmitidas pelo cliente.

Não foi apresentado qualquer projeto de arquitetura nem documentação predial, tendo a avaliação, sido realizada de acordo com às áreas de construção indicadas no orçamento, pressupondo a sua aprovação, uma vez que serão compatíveis com a capacidade construtiva do terreno, de acordo com o PDM (Plano Diretor Municipal). De referir, que tratando-se de um lote para construção, o procedimento camarário pelo qual está abrangido será a comunicação prévia.

A metodologia adotada para a realização da avaliação foi a mesma da explicitada no exemplo de aplicação anterior, sendo que alguns dos passos foram suprimidos, dado não serem aplicáveis.

Após a visita ao imóvel, registo fotográfico, receção da documentação, foi também efetuada uma consulta ao PDM em vigor. De seguida, analogamente ao exemplo anterior, procedeu-se a um levantamento de mercado, com a recolha de amostras de terrenos e moradias em localizações similares e com características idênticas e procedeu-se à homogeneização da amostra, tendo em conta os fatores diferenciadores como o ano, o estado de conservação, a qualidade, a localização, as áreas e margem de negociação existente. No caso de existirem áreas dependentes no imóvel da amostra o seu valor foi expurgado, permitindo uma comparação mais direta.

Obteve-se assim um fator de homogeneização para cada amostra, determinando-se o valor homogeneizado de cada, conforme se verifica na Figura 28. Das oito amostras apresentadas, quatro são respeitantes a terrenos e quadro a moradias semelhantes.

Nº	Tipologia	Descrição	Fonte / Referência	Características				Áreas (m2)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m2)
				Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m2)		
1	Ter.	Lote Moradia - Zambuieiro, Alcabideche	Remax - 120881216-11	-	-	Semelhante	-	256	-	-	413	130000	-	130000	315	0,950	299
2	Ter.	Lote Moradia - Alvide, Alcabideche	Casa Sapo - PAR_318	-	-	Semelhante	-	200	-	-	300	110000	-	110000	367	0,903	331
3	Ter.	Lote Moradia - Adroana, Alcabideche	Casa Sapo - TER2084	-	-	Ligeiramente melhor	-	251	-	-	340	125000	-	125000	368	0,903	332
4	Ter.	Lote Moradia - Murches, Alcabideche	Remax - 121331172-13	-	-	Semelhante	-	170	-	-	396	140000	-	140000	354	0,903	319
5	V4	Moradia - Murches, Alcabideche	Remax - 120451218-22	2009	Semelhante	Ligeiramente pior	Ligeiramente melhor	158	158	0	276	280000	0	280000	1772	0,894	1584
6	V5	Moradia - Murches, Alcabideche	Idealista - 122911113-193	2015	Semelhante	Semelhante	Semelhante	228	152	76	284	342000	38000	304000	2000	0,950	1900
7	V3	Moradia Renovada - Murches, Alcabideche	Casa Sapo - 200001-847	2000	Semelhante	Ligeiramente melhor	Ligeiramente melhor	196	196	0	267	400000	0	400000	2041	0,880	1795
8	V3	Moradia Renovada - Murches, Alcabideche	Casa Sapo - CAS_774	2000	Ligeiramente pior	Semelhante	Ligeiramente pior	230	200	30	278	380000	15000	365000	1825	1,104	2015

Figura 28 - Levantamento de mercado para o 2º exemplo.

O valor médio unitário homogeneizado das amostras foi cerca de 1.800 euros por metro quadrado, o que com um valor unitário para as áreas dependentes (garagem) de 500 euros por metro quadrado resulta num valor de avaliação pelo método comparativo de 361.500 euros.

De salientar que a aplicação do método comparativo neste exemplo perde alguma objetividade em relação ao primeiro exemplo, face à dificuldade crescente de encontrar imóveis semelhantes (a uma

maior distância ao centro urbano) e consequentemente muito menor número de transações realizadas (existe um menor procura e oferta), que se traduzem numa maior dificuldade em determinar o valor de mercado do imóvel. O método do rendimento não foi utilizado por o imóvel não possuir condições de utilização. Assim sendo, neste exemplo de aplicação, e também por se tratar de uma construção a novo, de uma moradia, o método do custo ganha destaque.

Com base nas áreas consideradas e sua futura utilização, foi atribuído um valor unitário, de acordo com os custos de construção associados a cada designação de área, pressupondo um nível geral da “qualidade” de construção médio (neste caso, por exemplo os custos de construção em outras, referem-se a arranjos exteriores no logradouro). O valor unitário do custo terreno, é sustentado através da prospeção de mercado apresentada para terrenos. Não foi considerada depreciação nem margem de lucro, uma vez que se trata de um imóvel a novo e de uma autoconstrução do cliente, ao contrário dos encargos onde foram considerados como sendo 14% (valor comum para o género de construção).

Desta forma, é determinado pelo método do custo (Figura 29), o valor do imóvel a novo (soma do custo do terreno, dos custos diretos de construção, encargos e margem de lucro), o valor de seguro (soma dos custos diretos de construção e dos encargos), o valor do terreno (obras encontram-se a 0%) e o valor final do imóvel (soma do custo do terreno, dos custos diretos de construção, encargos, margem de lucro a que se subtrai a depreciação). O valor do terreno representa 31,7% do valor do imóvel concluído.

Com a obtenção destes valores, conclui-se também que a valorização de obras de construção a efetuar será de 245.545 euros (valor final do imóvel subtraindo o valor do terreno), o que resulta num orçamento sancionado entre os 225.000 euros a 250.000 euros, pelo que se considera o orçamento apresentado de 200.000 euros baixo para a construção a realizar.

C. Método do custo

Consiste na determinação do valor do imóvel, recorrendo ao valor do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais.			
Custo do Terreno	Área (m²)	Valor (€/m²)	Valor Total (€)
Terreno urbano	356	320	113920
Terreno rústico			
		Total CT	113920
Custos Diretos de Construção	Área (m²)	Valor (€/m²)	Valor Total (€)
Habituação	180	950	171000
Zonas comuns			
Varandas			
Terraços			
Estacionamento	75	450	33750
Arrecadações			
Alpendres			
Outras	266	40	10640
		Total CDC	215390
Encargos (%) (Projecto, Construção, Comercialização)	14	E = % x CDC (€)	30155
Margem de lucro (%)	0	ML = % x (CDC+E+CT) (€)	0
Depreciação (%) (Física, Funcional, Económica)	0	D = % x (CDC+E+ML) (€)	0
		Valor de Seguro (€) (CDC+E)	245545
Valor a Novo (€) (CT+CDC+E+ML)	359465	Valor (€) (CT+CDC+E+ML-D)	359465

Figura 29 - Determinação do valor do imóvel pelo método do Custo.

Na Figura 30 e Figura 31, observa-se a síntese da avaliação, com os resultados, observações e conclusões obtidas que deverão ser tidas em consideração.

No primeiro subtópico é explicitada a abordagem realizada, na qual se utilizou o método do custo e o método comparativo para estimar o valor do imóvel após construção. O valor do terreno foi calculado através de prospeção de terrenos utilizando o método comparativo. Não foi utilizado o método do rendimento, como já referido, por o imóvel não possuir condições de utilização.

Do segundo subtópico ao quinto, observam-se as áreas consideradas na avaliação, refere-se que o imóvel irá iniciar obras de construção, sujeitas comunicação prévia, tendo sido presente um orçamento no valor global de 200.000 euros e que o imóvel se encontra devoluto atualmente e não possui condições de habitabilidade.

Do sexto ao oitavo subtópico, são assinaladas três reservas de análise, condicionando o valor de avaliação, sem existência de valores de reserva. Trata-se de um imóvel a iniciar construção, sem condições de habitabilidade, para o qual não foi apresentado projeto de arquitetura aprovado, ofício de admissão de comunicação prévia e autoliquidação de taxas. Também não foi fornecida qualquer documentação predial do terreno. De referir que após construção, a documentação predial deverá ser atualizada com o averbamento da construção e deverá ser emitida a licença de utilização.

(6) Síntese da avaliação					
1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais					
Foi utilizado o método do custo e o método comparativo para estimar o valor do imóvel após construção. O valor do terreno foi calculado através de prospeção de terrenos utilizando o método comparativo. Não foi utilizado o método do rendimento por o imóvel não possuir condições de utilização					
2. Áreas consideradas na avaliação (m2)					
Terreno urbano	356	Terreno rústico		Implantação	90
ABConstrução	255	ABPrivativa	180	ABDependente	75
Habitação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	266
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento	75	Outras	
3. Obras / Construção, caso aplicável					
Tipo de intervenção:	Construção	Grau de execução das obras: (%)	0		
Valor de orçamento c/TVA:	200 000 €	Procedimento camarário: Qual?	Comunicação Prévia		
4. Reg. de ocupação	Devoluto	5. Cond. de habitabilidade	Não		
6. Reservas					
Áreas medidas vs Áreas registadas	X	Áreas ilegais			
Imóvel sem condições de habitabilidade	X	Imóvel em obras / construção	X		
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola			
Documentação desatualizada		Erros de registo			
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa			
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos			
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Ônus			
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)	-		

Figura 30 - Síntese da avaliação do 2º exemplo de aplicação (1-8).

No subtópico nove, são identificados os condicionalismos ao valor atual e final de avaliação e indicação dos documentos necessários para o levantamento dos condicionalismos (projeto de arquitetura aprovado, admissão de comunicação prévia, autoliquidação de taxas, CPU, CRP e LU).

No décimo subtópico, sugere-se apresentação de memória descritiva e orçamento discriminado, que será determinante no acompanhamento das vistorias futuras.

No décimo primeiro subtópico, apresentam-se os valores de avaliação obtidos pelos diferentes métodos de avaliação e os valores de avaliação considerados. Foi obtido um valor para efeitos de seguro de 245.545 euros, um valor atual de 113.920 euros, referente ao terreno e um valor final de avaliação para o imóvel concluído de 359.465 euros (menor valor calculado entre o método do custo e o método comparativo).

O décimo segundo subtópico é destinado à certificação e declaração de conformidade, pelo que neste exemplo de aplicação não tem lugar o seu preenchimento.

9. Condicionaismos da avaliação

1. Imóvel em Construção. 2. Imóvel sem condições de habitabilidade. 3. Áreas medidas vs Áreas registadas. 4. Avaliação condicionada.

Documentos a apresentar: Projecto aprovado, Admissão de CP, Autoliquidação de taxas, CPU, CRP e LU.

10. Recomendações à Entidade / Cliente

Sugere-se apresentação de memória descritiva e orçamento discriminado.

Carece de certificação energética

Sim

Carece de licença de utilização

Sim

11. Avaliação

Valor obtido através do Método comparativo (€)	361500
Valor obtido através do Método do rendimento (€)	Não aplicável nesta fase
Valor obtido através do Método do custo (€)	359465

Valor de Seguro(€)	245545		
Valor actual da avaliação (€)	113920	Data da Avaliação	24-05-2017
Valor final da avaliação (€)	359465	Data do Relatório	24-05-2017

Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária

12. Certificação

Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços

Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária

Figura 31 - Síntese da avaliação do 2º exemplo de aplicação (9-12).

Em anexo, apresenta-se Relatório de Avaliação produzido para o imóvel em estudo.

6.3. 3º Exemplo de aplicação

No terceiro e último exemplo de aplicação, foi realizada a avaliação de uma moradia com quatro assoalhadas na localidade de Alfarim, freguesia do Castelo, concelho de Sesimbra. O Sr Paulo Duarte requereu um pedido de avaliação ao Banco, de um imóvel que já é seu, com o objetivo de obter financiamento bancário para investir num negócio que pretende promover. De referir, que a moradia em avaliação encontra-se arrendada pelo Sr. Paulo Duarte a terceiros, tendo sido transmitido verbalmente o valor de renda mensal (1000€), sem apresentação de qualquer comprovativo. A restante documentação necessária para a avaliação foi entregue: caderneta predial urbana, certidão do registo predial, licença de utilização e plantas do imóvel.

A metodologia e procedimentos adotados para a realização da avaliação foram idênticos aos casos de aplicação anteriores. As áreas foram medidas no local e confirmadas na planta e na documentação predial apresentada. No levantamento de mercado efetuado (Figura 32), onde foi realizada uma homogeneização da amostra, procedeu-se à recolha de amostras de terrenos (para obtenção do valor do terreno para o método do custo) e de moradias para venda e arrendamento, com localizações similares e com características semelhantes (para obtenção do valor do imóvel pelo método comparativo e método do rendimento, no caso de renda potencial para o imóvel devoluto). No caso de

existirem áreas dependentes, expurgou-se o seu valor foi, permitindo uma comparação mais direta, analogamente ao efetuado no exemplo anterior. Das oito amostras apresentadas, duas são respeitantes a terrenos, duas a moradias para arrendamento e as restantes quatro a moradias para venda.

Nº	Tipologia	Descrição	Fonte / Referência	Características				Áreas (m2)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m2)
				Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m2)		
1	Ter.	Terreno para construção, Alfarrim	Casa Sapo - Ref: T773			Semelhante		200	200		500	80000	0	80000	160	1,02	163
2	Ter.	Terreno para construção, Alfarrim	Casa Sapo - Ref: T774			Semelhante		180	180		361	90000	0	90000	249	0,93	231
3	V3	Moradia - Arrendamento, Caixas	Casa Sapo - 122481210-12	2003	Semelhante	Semelhante	Ligeiramente melhor	106	106		270	750	0	750	7,08	0,79	5,60
4	V3	Moradia - Arrendamento, Alfarrim	Remax - 124021021-104	2006	Ligeiramente melhor	Semelhante	Ligeiramente melhor	128	128		510	1500	0	1500	11,72	0,71	8,36
5	V3+1	Moradia - Venda, Alfarrim	Imovirtual - 8019148	2009	Ligeiramente melhor	Semelhante	Semelhante	240	170	70	300	250000	35000	215000	1265	0,79	1000
6	V3	Moradia - Venda, Alfarrim, com piscina	Idealista - 28012337	2010	Semelhante	Semelhante	Ligeiramente pior	161	161	0	230	250000	0	250000	1553	0,83	1289
7	V3	Moradia - Venda, Alfarrim	BPI Expresso - CAS_124 MN	2010	Semelhante	Semelhante	Semelhante	156	156	0		215000	0	215000	1378	0,79	1090
8	V3	Moradia - Venda, Alfarrim	Idealista - 28012337	2010	Semelhante	Semelhante	Semelhante	191,3	127,5	64		190000	31884	158116	1240	0,79	981

Figura 32 - Levantamento de mercado para o 3º exemplo.

O valor unitário utilizado no método comparativo foi de 1.050 euros por metro quadrado, o que resulta num valor de avaliação de 196.500 euros.

O método do custo seguiu a mesma metodologia e lógica dos exemplos anteriores, tendo-se considerado 14% para os encargos, 7% para a margem de lucro e 20% para a depreciação, obtendo-se um valor final de 194.457 euros.

O método do rendimento possui dois valores de avaliação (Figura 33). O primeiro é referente a uma renda potencial, considerando o imóvel devoluto, tendo o seu valor unitário por metro quadrado sido obtido através de uma ponderação da prospeção efetuada para arrendamentos. O segundo, resulta do valor de renda efetiva, transmitida pelo cliente no ato da visita. Foi considerado para efeitos de avaliação o menor dos dois, 184.615 euros.

B. Método do rendimento

Tem como base as suas fontes de rendimento, decorrentes da posse do bem. Quociente entre renda anual efectiva ou potencial com uma taxa de capitalização bruta adequada às características, encargos e nível de risco do investimento.						
Designação do espaço	Área (m2)	Renda (E/P)	Renda (€/m2)	Renda Mensal (€/mês)	Taxa (%)	Valor (€)
Habituação	180	Potencial	6	1080	6,5	199385
Habituação	180	Efectiva	5,56	1000	6,5	184615
Valor (€)						184615

Figura 33 - Determinação do valor do imóvel pelo método do rendimento.

Na Figura 34 e na Figura 35, pode observar-se a síntese da avaliação, com os respetivos resultados e conclusões.

No primeiro subtópico é explicitada a abordagem realizada e os métodos utilizados para estimar o valor do imóvel.

Do segundo subtópico ao quinto, verificam-se as áreas consideradas na avaliação, o regime de ocupação do imóvel e certificam-se as condições de habitabilidade do imóvel.

Do sexto ao oitavo subtópico, são indicadas as três reservas de análise, assinala-se que o valor de avaliação está condicionado e que existe um valor de reserva (foi verificada a existência de uma piscina com 10m² que não se encontra registada, nem descrita na documentação predial e que caso se comprove a sua legalidade acresce ao valor do imóvel 6.000 €). Trata-se de um imóvel de estrutura não tradicional (estrutura metálica) que se encontra arrendado, não tendo sido apresentado qualquer comprovativo do arrendamento. A avaliação está assim condicionada à apresentação do contrato de arrendamento ou os últimos três recibos de renda.

(6) Síntese da avaliação					
1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais					
Foi utilizado o método do custo, o método comparativo e o método do rendimento para estimar o valor do imóvel.					
2. Áreas consideradas na avaliação (m²)					
Terreno urbano	251	Terreno rústico		Implantação	134,6
ABConstrução	210	ABPrivativa	180	ABDependente	30
Habitação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	116,4
Varandas		Terraços		Alpendres	30
Arrecadações		Estacionamento		Outras	
3. Obras / Construção, caso aplicável					
Tipo de intervenção:		Grau de execução das obras: (%)			
Valor de orçamento c/IVA:		Procedimento camarário: Qual?			
4. Reg. de ocupação	Arrendado	5. Cond. de habitabilidade		Sim	
6. Reservas					
Áreas medidas vs Áreas registadas		Áreas ilegais		X	
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção			
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola			
Documentação desatualizada		Erros de registo			
Estrutura não tradicional	X	Imóvel construção cooperativa			
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos			
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros	X	Ónus			
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)		6.000	

Figura 34 - Síntese da avaliação do 3º exemplo de aplicação (1-8).

No subtópico nove, são apresentados os condicionalismos ao valor da avaliação e indicados os documentos necessários para o levantamento desses condicionalismos (contrato de arrendamento ou os últimos três recibos de renda).

O décimo subtópico, neste exemplo, aparece em branco, uma vez que não existem recomendações relevantes a referir.

No décimo primeiro subtópico, apresentam-se os valores de avaliação obtidos pelos diferentes métodos de avaliação e os valores de avaliação considerados. Foi obtido um valor para efeitos de seguro de 168.337 euros, um valor de avaliação através do método comparativo de 196.500 euros, um valor de avaliação através do método do custo de 194.457 euros e por fim um valor de avaliação através do método do rendimento de 184.615 euros, valor este, que por ser o mais condicionante é o valor final da avaliação.

O último subtópico refere-se à certificação e declaração de conformidade, pelo que, como já referido anteriormente, não terá lugar ao seu preenchimento.

9. Condicionamentos da avaliação			
1. Estrutura não tradicional. 2. Imóvel arrendado. 3. Áreas ilegais. 4. Avaliação condicionada.			
Documentos a apresentar:		Contrato de arrendamento ou últimos três recibos de renda.	
10. Recomendações à Entidade / Cliente			
Carece de certificação energética	Sim	Carece de licença de utilização	Sim
11. Avaliação			
Valor obtido através do Método comparativo (€)			196500
Valor obtido através do Método do rendimento (€)			184615
Valor obtido através do Método do custo (€)			194457
Valor de Seguro(€)	168337		
Valor actual da avaliação (€)	184615	Data da Avaliação	16-06-2017
Valor final da avaliação (€)	184615	Data do Relatório	16-06-2017
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária			
12. Certificação			
Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador		
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços		
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno		
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços		
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária			

Figura 35 - Síntese da avaliação do 3º exemplo de aplicação (9-12).

Em anexo, apresenta-se Relatório de Avaliação produzido para o imóvel em estudo.

6.4. Consulta e validação do modelo

Um inquérito é uma ferramenta de investigação que visa recolher informações e opiniões, sobre um determinado assunto, ao inquirir um grupo representativo, com a intenção de confirmar ou verificar uma determinada hipótese. O inquérito realizado teve como objetivo a recolha de opiniões sobre o modelo de Relatório de Avaliação proposto, junto dos profissionais ligados à área de avaliação imobiliária, a fim de perceber a necessidade da sua existência e medir o seu nível de satisfação.

Num inquérito deverá ser atingido um número mínimo e representativo de inquiridos, possuidores de uma determinada característica em comum, que viabilize a análise. Neste caso, alcançou-se trinta e quatro inquiridos com respostas, críticas e comentários, relativos a vários aspetos, nomeadamente, funcionalidade e utilidade do Relatório de Avaliação proposto. Na construção do inquérito é essencial garantir que as questões formuladas sejam de facto aplicáveis e que correspondam aos objetivos do inquérito. As perguntas devem ser bem apresentadas, organizadas e encadeadas de uma forma lógica. Foram formuladas dez questões, com perguntas com uma sequência gradual de avaliação (escala de avaliação) e perguntas abertas, que permitem avaliar o nível de satisfação e de concordância dos inquiridos em relação ao modelo de Relatório de Avaliação proposto, tentando perceber se existe um aspeto diferenciador no mesmo, evidenciando as suas vantagens, mais-valias e desvantagens, em relação aos modelos atuais, bem como extrair a sua opinião em relação ao tema da normalização e universalização dos Relatórios de Avaliação.

O inquérito foi realizado na plataforma *Survio*, e foi divulgado e distribuído através da hiperligação de acesso, anexando a proposta de modelo de Relatório de Avaliação (em formato pdf). As respostas foram recolhidas ao longo de uma semana, tendo-se disponibilizado o inquérito no dia 23 de Maio. A sua difusão foi efetuada através do contacto com empresas de avaliação inscritas na ASAVAL (Associação Profissional das Sociedades de Avaliação) e peritos avaliadores pertencentes à APAE (Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia). Os inquiridos foram maioritariamente peritos avaliadores, pelo que as suas respostas, críticas e comentários, estão obviamente direcionadas e incidem, sobre questões do seu campo de ação, defendendo os seus interesses e preocupações.

Ao longo deste capítulo serão apresentadas, uma a uma, as dez perguntas formuladas e pela mesma ordem que constam do inquérito, assim como serão retiradas algumas conclusões face aos resultados obtidos, comentários e observações. Os resultados obtidos e representados de forma gráfica, podem ser observados na figura que acompanha cada questão do inquérito.

1 - Qual a sua atividade profissional? A primeira pergunta, ou “pergunta zero”, pretende caracterizar a amostra e “provar” a sua ligação e conhecimentos em relação à avaliação imobiliária e aos Relatórios de Avaliação. Neste contexto, conforme se verifica na Figura 36, a atividade profissional dos inquiridos divide-se entre: Perito Avaliador (23), Engenheiro Civil (7), Arquiteto (2), Investidor Imobiliário (1) e Outro (1). Este seria o universo preferencialmente a atingir e com maior sentido crítico na matéria.

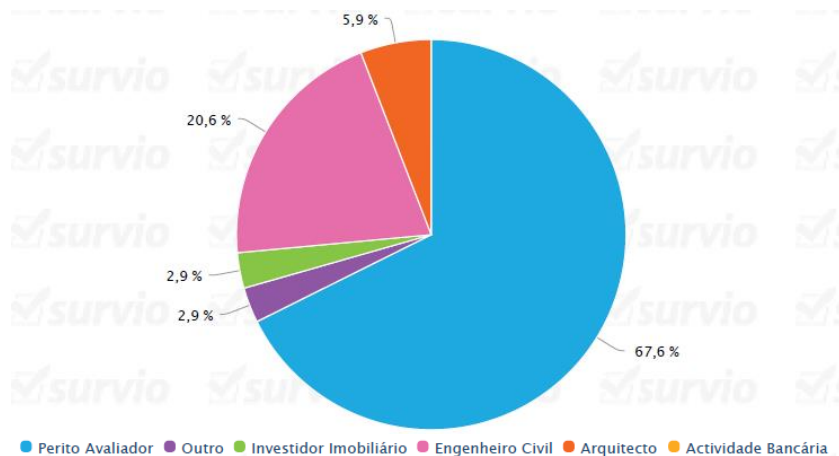


Figura 36 - Resultados obtidos na 1ª pergunta do inquérito.

2 - Os modelos de minutas genéricas de Relatório de Avaliação destinadas à habitação utilizados hoje em dia, satisfazem todas as expectativas, exigências e necessidades decorrentes da atividade? Cerca de 59% dos inquiridos é da opinião que as minutas genéricas de Relatório de Avaliação destinadas à habitação utilizadas hoje em dia, satisfazem as expectativas, exigências e necessidades, sendo que, é uma satisfação de nível “médio”, já que apenas 8,8% está bastante ou completamente satisfeito, o que contrasta com 32,3% que não está satisfeito. Analisando estes resultados, é evidente a recetividade e necessidade de novos modelos de Relatório de Avaliação que superem os níveis de satisfação atuais (Figura 37).

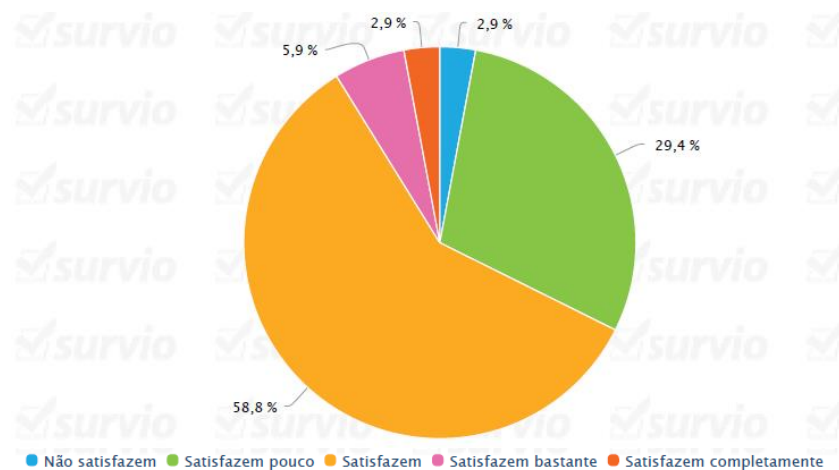


Figura 37 - Resultados obtidos na 2ª pergunta do inquérito.

3 - Dada a diversidade de modelos de Relatórios de Avaliação existentes e a divergência de metodologias e pressupostos, existe a necessidade da criação e instauração de um modelo único, genérico, padronizado, uniformizado que conduza à homogeneização? Nesta questão, não existe muita margem para dúvida, sendo que os resultados obtidos são bastante esclarecedores: Discordo totalmente (5,9 %), Discordo (14,7 %), Não sei (2,9 %), Concordo (41,2 %) e Concordo totalmente (35,3 %). Existe uma clara concordância (76,5%) na necessidade da criação e instauração de um modelo único, genérico, padronizado, uniformizado que conduza à homogeneização (Figura 38).

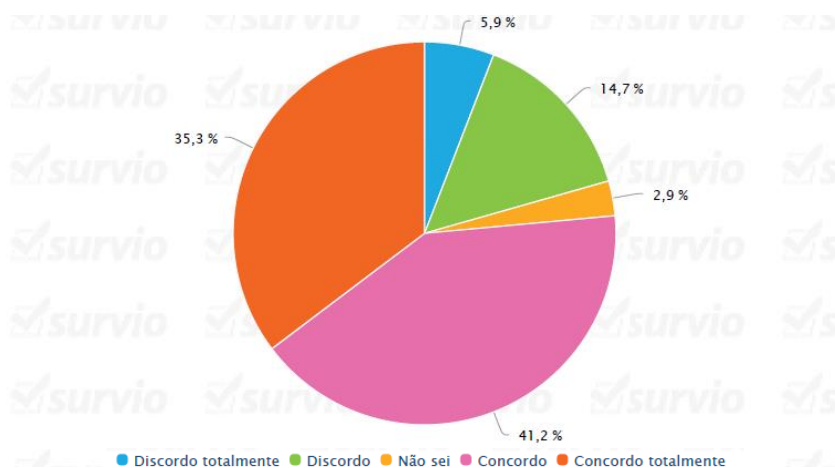


Figura 38 - Resultados obtidos na 3ª pergunta do inquérito.

4 - De uma forma geral, como classifica o modelo proposto em relação aos já existentes nos seguintes aspetos? (Apresentação gráfica em coluna e por ordem de 1 a 8: 1 - Apresentação; 2 - Estrutura; 3 - Conteúdo; 4 - Qualidade de informação; 5 - Quantidade de informação; 6 - Facilidade de preenchimento; 7 - Facilidade de leitura e compreensão; 8 - Homogeneização e universalidade de critérios). Pelos resultados obtidos, que podem ser observados na Figura 39, pode concluir-se que a apresentação (1), a facilidade de preenchimento (6) e a facilidade de leitura e compreensão (7) foram os aspetos com maior número de respostas negativas (20-40%). Importante salientar, que apenas foi fornecido o Relatório de Avaliação em formato pdf, não permitindo aos inquiridos ter acesso à visualização na íntegra, dos campos de preenchimento simplificado, o que influenciou negativamente a questão quanto à facilidade de preenchimento. Todos os outros aspetos obtiveram bons índices de respostas positivas, sendo que a estrutura (2), o conteúdo (3), a qualidade de informação (4) e a quantidade de informação (5), apresentam resultados em que 50% dos inquiridos os consideram como melhores em relação aos modelos atuais.

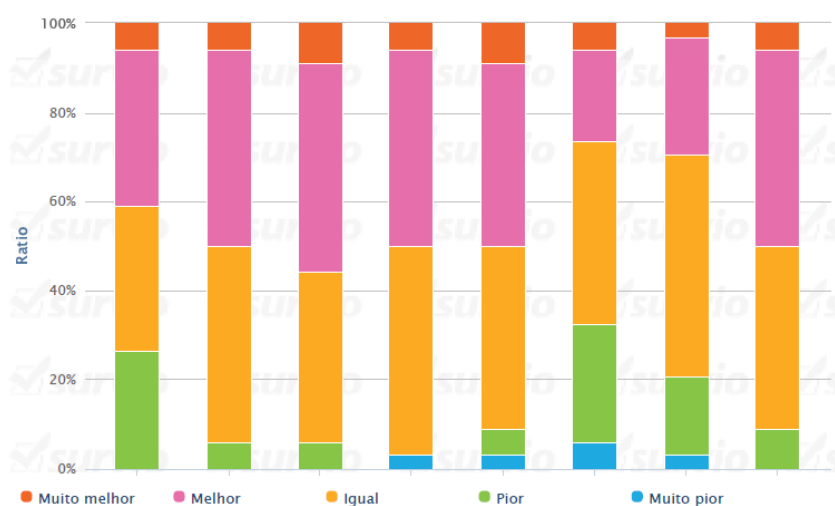


Figura 39 - Resultados obtidos na 4ª pergunta do inquérito.

5 - Como classifica cada campo da constituição do modelo proposto, relativamente ao cumprimento das necessidades, exigências e requisitos existentes? (Apresentação gráfica em

coluna e por ordem de 1 a 10: 1 - Ficha do pedido; 2 - Processo de avaliação; 3 - Caracterização do imóvel; 4 – Pressupostos; 5 – Avaliação; 6 - Síntese da avaliação; 7 - Reportagem fotográfica; 8 - Estrutura de Custos; 9 - Método comparativo - Tabela anexa - Prospecção de mercado; 10 – Glossário). Na Figura 40, observa-se que o Método comparativo - Tabela anexa - Prospecção de mercado (9) foi o campo com maior número de respostas negativas e o único com respostas negativas superiores a 20%, pelo que deverá ser melhorado e otimizado. A caracterização do imóvel (3), os pressupostos (4), a reportagem fotográfica (7), a estrutura de Custos (8) e o glossário (10) foram os campos que mais se destacaram com classificações de “muito bom” e “excelente” atribuídas por mais de 20% dos inquiridos.

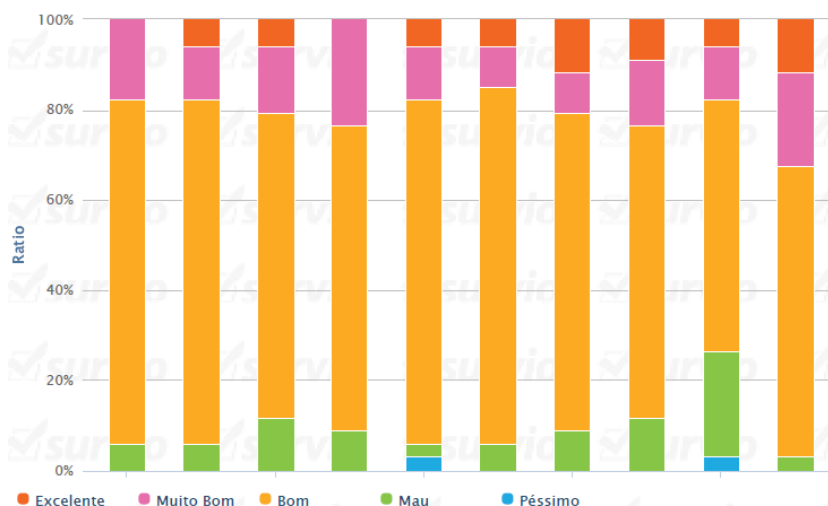


Figura 40 - Resultados obtidos na 5ª pergunta do inquérito.

6 - Como classifica a relevância da inclusão de cada um destes elementos no modelo proposto, face à existência ou inexistência dos mesmos nos Relatórios de Avaliação utilizados atualmente? (Apresentação gráfica em coluna e por ordem de 1 a 9: 1 - Indicação da documentação entregue; 2 - Indicação das incidências e constrangimentos que ocorreram durante o processo de avaliação e realização da visita; 3 - Existência de uma caracterização distinta e independente do estado atual e estado futuro do imóvel (caso aplicável); 4 - Existência de dois quadros de áreas, permitindo distinguir e evidenciar situações de divergências de áreas ou diferenciação de áreas entre o estado atual e futuro; 5 - Inclusão de espaço destinado à identificação de reservas, condicionalismos e ónus verificados; 6 - Introdução de um campo síntese, que resume a avaliação, direcionado para o utilizador final; 7 - Indicação de recomendações e de situações que carecem de retificação destinados ao utilizador final; 8 - Indicação de documentação necessária para efeitos de escritura; 9 – Glossário). Observando a Figura 41, ressalta o elevado número de respostas “concordo” e “concordo totalmente”, o que demonstra a aceitação de cada um dos elementos, por parte dos inquiridos, com destaque para a indicação da documentação entregue (1), a introdução de um campo síntese (6) e a inclusão de espaço destinado à identificação de reservas, condicionalismos e ónus verificados (5). Estes elementos, revelam-se como essenciais na produção de um Relatório de Avaliação. A indicação de documentação necessária para efeitos de escritura (8) aparenta ser um elemento de pouca relevância ao apresentar uma classificação negativa e ao dividir de uma forma quase que equitativa os inquiridos

pelas cinco hipóteses de classificação colocadas. De salientar que o glossário, embora seja aceite, gera alguma indiferença quanto à sua significância.

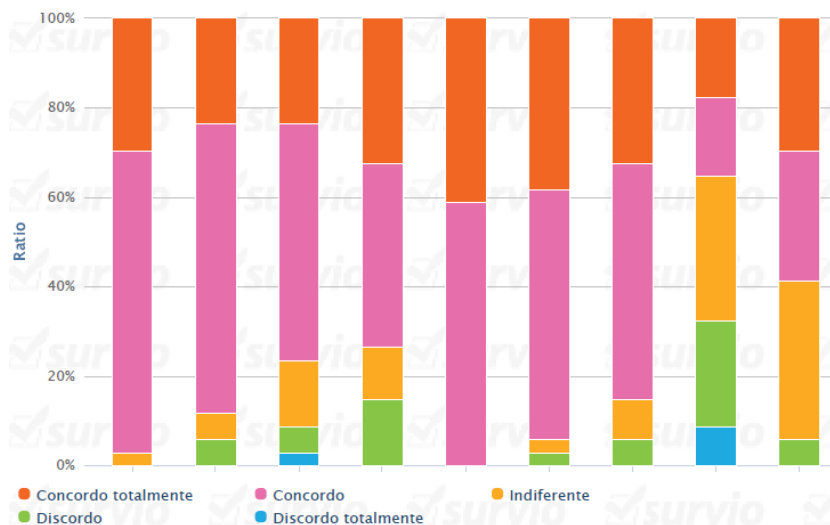


Figura 41 - Resultados obtidos na 6ª pergunta do inquérito.

7 - Poderá este modelo de Relatório de Avaliação contribuir para a criação de um modelo transversalmente aceite? Com 32,4% das respostas a recaírem no “não sei”, parece clara a incerteza dos inquiridos acerca desta questão. Fica a dúvida se esta resposta será em relação ao modelo proposto, se por simplesmente não terem opinião formada sobre esta temática ou por outras razões. Das restantes respostas, 14,7% são entre o discordo totalmente e o discordo, que contrastam com 52,9% de respostas obtidas entre o concordo e o concordo totalmente. Tal facto, é bastante positivo na validação deste modelo e demonstrativo da sua possível contribuição futura. A maioria dos inquiridos está de acordo que este é o caminho a seguir, e que as bases para a criação de um modelo transversalmente aceite, estão presentes neste Relatório de Avaliação (Figura 42).

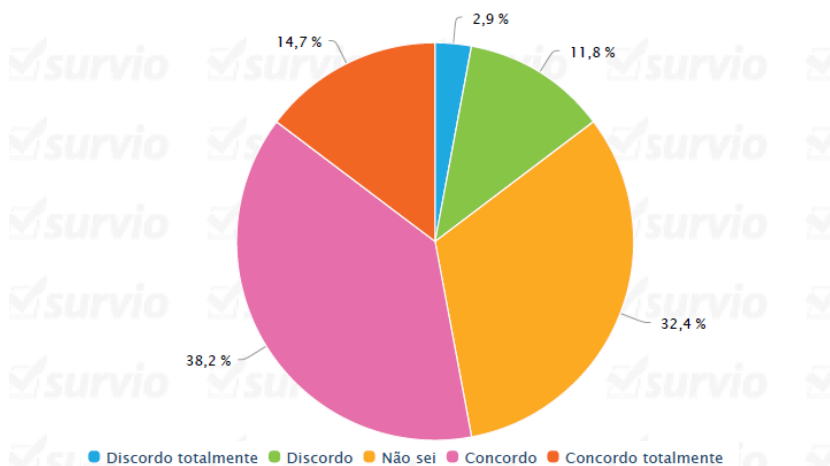


Figura 42 - Resultados obtidos na 7ª pergunta do inquérito.

8 - Aponta alguma limitação ao modelo proposto? Sim ou Não? Qual ou Quais? Provavelmente por ser uma pergunta de resposta aberta, houve muitas das respostas em branco e outras limitaram-se ao “sim” e ao “não” sem apontarem qualquer limitação. Das respostas consideradas, obteve-se uma

divisão de opinião entre o “sim” e o “não”. Apresentam-se e citam-se algumas das respostas e comentários dos inquiridos, que se entendem como as mais relevantes, críticas e frequentes e que vão para além da simples resposta entre o “sim” e o “não”:

- “Este relatório poderá ser demasiado descritivo, o que poderá demorar mais tempo a preencher e aumentar os honorários do Peritos.”
- “Não é possível um modelo abrangente dadas as notórias diferenças de espaço urbano e a diversidade regional de soluções de construções destinadas à habitação.”
- “Sim. O tempo necessário para o preenchimento. Um modelo tipo poderia ser pensado de modo a facilitar o preenchimento aos técnicos, e a leitura de leigos, evitando informação desnecessária.”
- “Cada avaliação é distinta e única; estes modelos funcionam apenas para entidades institucionais e não para o cliente final, porque existem dados que deverão ser descritos e os formulários não possuem estrutura para isso.”
- “Na maioria das células deverá ser por múltipla escolha. Elimina subjetividade.”
- “Não. Embora cada entidade tenha os seus critérios específicos.”
- “O relatório apresentado é bastante bom ao nível teórico, no entanto, penso que não será fácil de convencer os colegas de profissão a despendem de mais num relatório de avaliação. A classe dos avaliadores apesar de ser necessária e essencial para o sistema bancário, tornou-se no parente pobre que recebe uma esmola quando comparada com as restantes intervenientes. (30€ antes de impostos não paga o tempo despendido nem a deslocação, pelo que os relatórios tem de ser diretos e fáceis de preencher).”

Regra geral, as limitações apontadas dizem respeito ao tempo de preenchimento do Relatório de Avaliação (problema transversal em todos os existentes), fator que não é comportável com os baixos valores de honorários praticados atualmente. Algumas opiniões apontam o caminho difícil até à normalização, sobretudo pela singularidade de cada avaliação.

9 - Existem aspetos a melhorar no Relatório de Avaliação proposto? Sim ou Não? Qual ou Quais? A nona pergunta é novamente de resposta aberta. Esta pergunta tinha uma intenção diferente da anterior, e embora, de algum modo, se pudessem complementar, houve uma grande sobreposição nas respostas. Mencionam-se algumas das respostas, comentários e críticas dos inquiridos, que se entendem como as mais relevantes e que vão para além da simples resposta entre o “sim” e o “não”:

- “Sim, itens que facilitem a introdução de dados, para que seja preenchido mais rapidamente.”
- “Deveriam existir macros para selecionar a escolha, por exemplo nos materiais.”
- “Sim. Poderá ser melhorado o campo 8 / Estrutura de Custos, identificando cada tipo de obra e sua estrutura de custos, conforme parâmetros já desenvolvidos pelo LNEC.”
- “Maior espaçamento entre campos. Sei que é difícil, mas proponho, se conseguires, que tentes eliminar alguns itens. O RA está muito extenso.”
- “Sim. Devia existir campos de descrição livre onde se pudesse fazer uma descrição sobre as características específicas da fração, enquadramento do mercado imobiliário e económico.”
- “Sim. Acho que a informação está muito junta, o que dificulta a leitura e o preenchimento do relatório.”
- “Melhor leitura e facilidade de preenchimento.”

- “Como em tudo na vida não existe nada que não possa ser melhorado, mas da análise ao modelo proposto, e tal como menciono no ponto 8, não vislumbro à partida pontos que careçam quer de correção quer de introdução de novos dados de informação.”
- “Fatores de homogeneização.”
- “No geral aparenta ser uma boa base para uniformizar os relatórios. Deverá ser permitido importar prospeção de relatórios anteriores. Mais abreviado um pouco para que se torne mais rápido o seu preenchimento.”
- “Esta tua tese pode ser usada na portabilidade do crédito à habitação. É aí que podes ter êxito! A portabilidade já é um facto e uma diretiva aprovada! Ainda se discute como e quem assumirá essas regras. Não haverá jamais portabilidade automática, de reports, que não sejam de frações e moradias. Tudo o que sejam avaliações de ativos com negócio baseado em imobiliário, desde agrícolas, agroflorestais, hotelaria e similares, pedreiras, etc., e ainda investimentos e créditos à construção, terão cada vez mais, de se realizarem em reports, não formatados, dada a sua complexidade e exigência, face a um mercado Cliente, que exige (e muito bem) as melhores práticas internacionais.”
- “O relatório proposto, para uma eventual hipótese de uniformização, é uma ideia positiva e deve ser seguida. No caso da Banca, um relatório tipo já foi ventilado e é possível que dentro de algum tempo ele surja, via Banco Europeu.”
- “O relatório deve ser user friendly e não exaustivo se não o avaliador demorará 2 a 3 horas para o preencher. Num processo avaliatório em termos gerais temos 3 tipos de documentos produzidos: a) Proposta e pedido de avaliação que cada banco envia ao avaliador e este informaticamente preenche; b) Relatório produzido pelo avaliador; c) Relatório enviado ao cliente (em formato imprimível para papel). A estrutura visível não pode ser a mesma, apesar do seu conteúdo ser em termos gerais ser o mesmo. No que se refere ao relatório que aparece ao avaliador no portal deverá ficar normalizado os campos que a entidade adjudicante do serviço de avaliação deverá previamente preencher, evitando que o avaliador os preencha (menor tempo consumido e mais user friendly). Deverão ser evitados os campos descritivos porque eles não contribuem para a normalização (alguns no entanto poderão ser permitidos porque absolutamente necessários).”

Os inquiridos foram maioritariamente peritos avaliadores e as suas respostas foram o reflexo das suas necessidades, interesses e preocupações. A facilidade de preenchimento é um aspeto essencial na otimização do seu trabalho (user friendly), sendo que o maior número de comentários sobre aspetos a melhorar vão nesse sentido. No entanto, repete-se que apenas foi fornecido o Relatório de Avaliação em formato pdf, o que não permitiu a visualização dos campos de preenchimento simplificado, influenciando negativamente a questão da facilidade de preenchimento e levou a que fossem apontadas algumas limitações e aspetos a melhorar nesse sentido. Assinalam-se os comentários que afirmam haver no modelo proposto, boas bases para a uniformização, assim como condições para poder ser usado na portabilidade ao crédito à habitação. Os restantes comentários efetuados e apresentados, foram pontuais e opiniões pessoais, pelo que não se entendem como representativos.

10 - Utilizaria este modelo de Relatório de Avaliação? Por fim, na última pergunta, observamos na Figura 43 que dos trinta e quatro inquiridos, 67,6% utilizaria o modelo de Relatório de Avaliação proposto, considerando-se um resultado extremamente positivo, face ao contexto atual, muito competitivo pela existência de diversos e diferentes modelos de Relatórios de Avaliação. Dois terços dos inquiridos responderam que utilizariam o modelo de Relatório de Avaliação proposto, uma parcela bem significativa, o que valida a minuta genérica proposta. De salientar que a mesma foi apresentada em formato pdf e sem qualquer explicação da sua utilização, o que não permitiu a todos os inquiridos perceber totalmente a sua utilização, aplicação e funcionalidades.

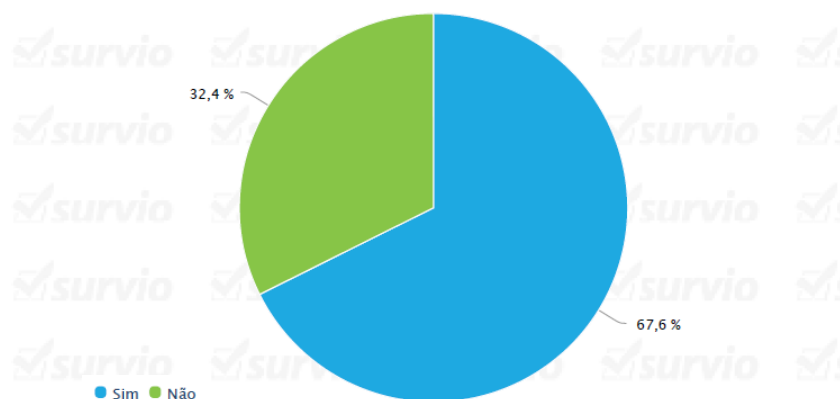


Figura 43 - Resultados obtidos na 10ª pergunta do inquérito.

Este inquérito serviu como uma sondagem de opinião, sob o ponto de vista teórico ao modelo proposto, uma vez que e só, com a sua aplicação prática e de forma sistemática a casos reais e diversificados se poderá aferir a sua funcionalidade e concluir da sua verdadeira eficácia. De uma forma sucinta, pode dizer-se, que apesar do grau de satisfação dos inquiridos com os Relatórios de Avaliação em uso, há uma maioria, de cerca de 77% que manifestou a sua concordância com a implementação de um modelo padronizado e único, sendo que o modelo proposto neste documento teve a aceitação de mais de 50% dos inquiridos no que respeita a poder contribuir para a criação de um modelo transversalmente aceite, e mais de dois terços (67,6%) afirmaram que o utilizariam na sua atividade profissional. A perfeição é inatingível, mas a melhoria é um processo constante e inacabado pelo que todos os comentários, observações e críticas são uma mais-valia para se atingir um produto de elevada qualidade.

7. Conclusões

Pretendeu-se na presente dissertação, desenvolver uma minuta de Relatório de Avaliação que, pelo seu conteúdo, objetividade e isenção, possa ser assumida como modelo único na Avaliação Imobiliária. Numa primeira fase deste documento foram estudados os métodos de avaliação aplicados à Avaliação Imobiliária. Foi revista toda a regulamentação existente na prática desta atividade e feito um levantamento de todos os exemplos e procedimentos praticados atualmente. Com toda esta informação, passou-se a uma segunda fase, em que se compararam procedimentos e se avaliaram os conteúdos utilizados pelas diferentes entidades com papel relevante na atividade Imobiliária.

A elaboração do presente documento foi realizada tendo em conta, toda a informação recolhida e tida como relevante para a sua conceção, desenvolvimento e estruturação. Contudo, foi necessária a introdução de nova informação, complementar e organizada, que procura por um lado, eliminar lacunas e tornar o Relatório de Avaliação mais abrangente e por outro torná-lo mais esclarecedor e independente.

Um Relatório de Avaliação é o produto final que deve ilustrar todo o processo de avaliação. Na prática ele deverá “contar a história” da avaliação realizada, desde a fase do pedido, ao contacto de agendamento, à visita ao imóvel, à documentação entregue do mesmo, a todas as determinações do valor do imóvel com recurso aos métodos de avaliação, até à execução e preenchimento da minuta do Relatório de Avaliação. Sendo assim, todas as incidências, diligências, constrangimentos ocorridos, observações, premissas e pressupostos devem ser indicados e assinalados. Fazem parte da “história” da avaliação.

O Relatório de Avaliação proposto difere dos existentes na sua organização, estrutura e conteúdos e apresenta algumas inovações consideradas pertinentes. Engloba todos os conteúdos considerados como obrigatórios, relevantes e recomendáveis numa avaliação imobiliária, alinhados de uma forma coerente, tornando toda a informação recolhida consistente, objetiva e esclarecedora, não permitindo omissões, lacunas ou qualquer outro tipo de subterfúgio.

No campo referente ao processo de avaliação, surge a primeira inovação, ao inserir a informação da documentação entregue ao perito avaliador e todas as incidências e constrangimentos ocorridas na realização da visita ao imóvel. Estes dados são fundamentais para justificar pressupostos, premissas e condicionalismos (decorrentes da documentação ou falta dela), tidas em consideração na avaliação, e explica as dificuldades verificadas aquando da visita, que possam ter condicionado o trabalho realizado.

Outro aspeto inovador refere-se à caracterização do imóvel. Neste campo é possível fazer a caracterização e descrição individualizada, do estado atual e futuro do imóvel, caso haja ampliação de áreas ou divisões. Informação extremamente útil na validação de pressupostos, distinguindo as áreas legalizadas das que necessitam de ser licenciadas, registadas e legalizadas.

No campo referente aos pressupostos de avaliação, houve a introdução de dois quadros de áreas (o que não se verifica em nenhum dos Relatórios de Avaliação analisados) e esta particularidade prende-se novamente, com a distinção entre as áreas do estado atual e futuro do imóvel, caso se aplique, ou

em caso da existência de divergência, entre áreas medidas e registadas. A comparação dos dois quadros identifica e evidencia de uma forma clara e objetiva as discrepâncias.

Neste mesmo campo, foi introduzido um subtópico para que sejam assinaladas, indicadas e explicitadas as reservas, condicionalismos e ónus verificados. Um valor de avaliação de um imóvel pressupõe a sua existência, ao existirem podem pôr em causa o valor do bem. A indicação de condicionalismos, reservas e ónus, não é comum em outros Relatórios de Avaliação, no entanto, por estar inerente às premissas e pressupostos assumidos no valor de avaliação, assume destaque neste modelo proposto.

Inovou-se ao integrar um campo de síntese da avaliação, que resume a avaliação realizada, e que se traduz numa página, que por si só, pode funcionar como independente, ao condensar a avaliação realizada. Compreende também indicações direcionadas para o cliente ou entidade e recomendação e avisos para eventual necessidade de documentação

Por fim, refere-se a introdução de um glossário. Ferramenta útil no auxílio ao utilizador final, que não se encontra familiarizado com os termos técnicos utilizados.

De mencionar que a estrutura adotada para o modelo proposto utiliza espaços de preenchimento simples e rápido, com seleção de opções, conferindo uma fácil compreensão, visualização, leitura e interpretação do resultado da avaliação realizada, por todas as partes envolvidas.

Considera-se ter sido cumprido o objetivo proposto, ao criar-se um modelo de minuta genérica padrão, que se julga abrangente e aplicável a diferentes cenários na Avaliação Imobiliária e que na sua aplicação prática a três exemplos reais, cumpriu, apresentando os resultados esperados, no que respeita à eficácia, objetividade e simplicidade do processo. As apreciações dos inquiridos ao modelo proposto, expressas em resultados percentuais e comentários, embora e apenas assentes na análise teórica do modelo, conferem-lhe qualidades a nível de apresentação, estrutura e conteúdos, que justificam a sua existência e são uma base válida de partida para a uniformização dos Relatórios de Avaliação. De tudo o que foi exposto, pode-se concluir que este modelo é diferente de todos os existentes, acrescentando valor ao trazer algo de novo.

No entanto, não basta conceber um modelo, é necessário implementá-lo e testá-lo. Só três exemplos práticos não são suficientes nem demonstrativos. Sem testar todos os casos possíveis e particularidades que possam surgir na atividade imobiliária, não existem limitações. Só a repetida aplicação prática, poderá pôr em evidência qualquer limitação e aí há que rever o processo. Entrar no ciclo de melhoria contínua de forma a aperfeiçoar o seu desempenho, garantido sempre a qualidade.

Ao pretender-se que a minuta genérica proposta para Relatório de Avaliação seja adotada como modelo padrão, único, em toda a atividade da Avaliação Imobiliária, há que ter presente o que é padronizar. Padronizar é a forma de assegurar que todos os procedimentos ocorrem da mesma forma, com o objetivo de se conseguirem otimizar processos que depois de testados e validados passem a ser tidos como compromissos a serem utilizados. Para atingir este objetivo muito trabalho terá de ser desenvolvido. Divulgar o modelo junto das entidades do sector imobiliário e conseguir a aceitação por parte destas, de o utilizarem a título experimental, serão provavelmente os primeiros passos. Os seguintes dependerão da comprovação de que o modelo correspondeu e cumpriu na totalidade o pretendido.

Outra questão, que se prende com a necessidade da existência de um modelo de minuta genérica, padrão e único, é o conceito de portabilidade. No sector da atividade imobiliária tem vindo a ser cada vez mais crescente a discussão em torno da portabilidade nas avaliações. Atualmente, um cliente não pode utilizar um Relatório de Avaliação executado numa determinada entidade, noutra. O Relatório de Avaliação é um documento pessoal e intransmissível tanto entre Clientes como entre Entidades. Esta situação acontece porque as diferentes entidades utilizam modelos, pressupostos e premissas distintas, não fazendo sentido uma, utilizar o Relatório de Avaliação de outra. Com a portabilidade da avaliação, o cliente poderá requer uma avaliação a uma empresa avaliadora e utilizar o Relatório de Avaliação para diversos fins, junto de qualquer entidade. A solução deste problema parece passar por um modelo único, uniformizado e padronizado em que serão assegurados os princípios da imparcialidade e da isenção

Seria extremamente útil e interessante como possível desenvolvimento futuro, a criação de uma base de dados, tendo por base este modelo de minuta genérica. Este passo seria possível com uma interface informática, que assumisse os valores preenchidos nos campos do Relatório de Avaliação. Desta forma, obter-se-ia um repositório de dados, permitindo a sua consulta, gestão e atualização de informação e análise histórica e comparativa da mesma. Uma base de dados deste tipo fomentaria o desenvolvimento de modelos automatizados de reavaliação de imóveis, tendo por base índices estatísticos, que seria vantajoso na gestão e monitorização de portfólios de imóveis (Commercial Bank Examination Manual, 2011). A existência de uma base de dados, facilitaria o trabalho das entidades reguladoras em situações de auditorias e de controlo de qualidade das avaliações realizadas e respetivos dados cadastrais dos imóveis.

Referências bibliográficas

- ABI Journal (2004). How to Build a Strong Real Estate Appraisal Report. American Bankruptcy Institute.
- António Ferreira (2017), Relatório de Avaliação.
- Appraisal Institute. (1990). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation.
- Appraisal Institute of Canada & Appraisal Institute. (2010). The Appraisal of Real Estate.
- Appraisers, R. E. (2005). *Real Estate Appraisal - A Study of Real Estate Appraisers in Sweden*. Jönköping International Business School.
- Banco de Portugal. (2003). Aviso nº 8/2003.
- Banco de Portugal. (2006). *Aviso nº 5/2006*.
- Banco de Portugal. (2013). *A avaliação e valorização de imóveis – Uma abordagem integrada para o sistema financeiro Português*.
- Banco de Portugal. (2014). Carta-Circular nº 54/2014.
- Banco Popular (2017), Relatório de Avaliação.
- Banco Português de Investimento (2017), Relatório de Avaliação.
- Benege (2017), Relatório de Avaliação.
- Bezella, A. (1985). Edifícios de Habitação - Caracterização e Estimação Técnico-Económica.
- BIC (2017), Relatório de Avaliação.
- Caixa Geral de Depósitos (2017), Relatório de Avaliação.
- Câmara Municipal de Lisboa. (2016). *Manual de boas práticas de Avaliação Imobiliária - Versão preliminar da DMGP/CML*.
- Cardoso, C. E. (2013). *Normas Internacionais de Avaliação*. Congresso Brasileiro de Engenharia de avaliações e perícias - Florianópolis.
- Collier, P. M. (2009). *Accounting For Managers: Interpreting Accounting Information for Decision-Making*. Aston Business School - Aston University. Wiley Editorial. ISBN 0-470-84502-3.
- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. (1997). *Regulamento da CMVM N.º 97/11 - Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário*.
- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. (2007). *Regulamento da CMVM N.º 8/2002 - Fundos de Investimento Imobiliário*.
- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. (2010). *Documento de consulta pública da CMVM N.º 3/2010*.
- Commercial Bank Examination Manual. (2011). Real Estate Appraisals and Evaluations : Appendixes A – D Section A.4140.1. Retirado de <https://www.federalreserve.gov/boarddocs/supmanual/cbem/A41401.pdf>, consultado em Janeiro de 2017.
- Conrad, D. (2005). Appraisal Fraud - When property values are over-inflated. *Wisconsin Real Estate Magazine*, June 2005 Issue 1–3.
- Copiello, S. (2016). A Discounted Cash Flow variant to detect the optimal amount of additional burdens in Public-Private Partnership transactions. *MethodsX*, 3, 195–204. Retirado de

- <https://doi.org/10.1016/j.mex.2016.03.003>, consultado em Janeiro de 2017.
- Couto, P. M. C. M. (2007). *Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação*. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- CPU Consultores (2017), Relatório de Avaliação.
- Dantas, R. A. (1998). *Engenharia de avaliações: introdução à metodologia científica*. Editora Pini, São Paulo. ISBN: 978-85-7266-259-8.
- David, Ling, Wayne, A. (2013). *Real Estate Principles: A Value Approach*. Business And Economics; 4 edition. ISBN-13: 978-007337734.
- Dell'Isola, Kirk. (2003). *Life cycle costing for facilities: economic analysis for owners and professionals in planning, programming, and real estate development: designing, specifying, and construction, maintenance, operations, and procurement*. Editora Kingston, MA : Reed Construction Data. ISBN: 9780876297025.
- Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial, C. M. de L. (2009). *Avaliação de um prédio municipal o Largos dos Trigeiros nº 6 e 7*.
- Diário da República. (2015). Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro. Retirado de http://www.cmvm.pt/pt/Legislacao/LegislacaoComplementar/OrganismosdeInvestimentoColetivo/Pages/Lei_153_2015_PAI.aspx?v, consultado em Janeiro de 2017.
- Figueiredo, R. (1996). Risco individual e de Carteira no Investimento Imobiliário. 1º Congresso Nacional de Avaliação no Imobiliário. Instituto Superior Técnico.
- Figueiredo, R. (2010). Manual de Avaliação Imobiliária. ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários. ISBN 978-989-98873-0-5.
- Freddie Mac and Fannie Mae Form (2017), Relatório de Avaliação.
- Fuller, S. (2010). Life Cycle Cost Analysis (LCCA). *National Institute of Building Sciences, An Authoritative*, 1–9. Retirado de <http://www.wbdg.org/resources/lcca.php?r=swheating>, consultado em Janeiro de 2017.
- Henriques, P. M. (2012). *Avaliação Imobiliária - Folhas de Apoio da Disciplina - Avaliação Imobiliária*. Mestrado em construção e reabilitação - Instituto Superior Técnico.
- GWL - Realty Advisors. (2011). Appraisal 101 - The Art and Science of Property Valuation. Retirado de <https://www.naiopvcr.com/media/12560/Appraisal-101.pdf>, consultado em Janeiro de 2017.
- International Association of Assessing Officers. (2014). *Guide to Real Property Demonstration Appraisal Report Writing : Residential Property*.
- International Union of Railways. (2010). *Guidelines for the Application of Asset Management in Railway Infrastructure Organisations*. ISBN: 978-2-7461-1878-2.
- International Valuation Standards Council. (2013). *International Valuation Standards*. ISBN: 978-0-9569313-6-8.
- Ireland, M., & Traut, J. A. (2013). *APB Valuation Advisory - Identifying Comparable Properties*. The Appraisal Foundation.
- Kratzer, M. M. (2004). Working with Real Estate Appraisals in the United States. *April 2004*. Shearman & Sterling - Journal publication.
- Langdon, D. (2007). *Life Cycle Costing (LCC) as a contribution to sustainable construction: a common*

- methodology*. Davis Langdon Management Consulting.
- Lansink, J. (2013). *The benefits of applying the Life Cycle Costing method for the main-actors within the Dutch Commercial Real Estate sector*. University of Greenwich - Saxion University of Applied Sciences.
- Levine, Mark Lee, Engelstad, J. (2001). How Relevant are Appraisals / Valuation Reports to International Real Estate Transactions? *Real Estate Issues*.
- Mascarenhas, M. (2010). O Gestor Imobiliário. Retirado de <http://ogestorimobiliario.blogspot.pt/2010/05/avaliador-ja-ouviu-falar-em-rics-e.html>, consultado em Janeiro de 2017.
- McKinley, M. (2008). The making of the 13th edition of The Appraisal of Real Estate. *Appraisal Journal*. The Appraisal Institute.
- Montepio (2017), Relatório de Avaliação.
- Novo Banco (2017), Relatório de Avaliação.
- Nunes, J. M. E. L. P. (2014). Probabilistic assessment of Real Estate. Instituto Superior Técnico.
- Oreiro, J. L. (2011). Origem, Causas e Impacto da Crise. *Jornal Valor Económico* (13-09-11, página 9).
- Pinto, J. (2013). *Análise comparativa de valores de imóveis e de métodos de avaliação*. Instituto Politécnico do Porto - Instituto Superior de Engenharia do Porto.
- RICS. (2014). *Avaliação RICS - Normas Profissionais (Incorporando as normas internacionais de avaliação do IVSC)*. Royal Institution of Chartered Surveyors. ISBN: 978-1-78321-025-1.
- Santander (2017), Relatório de Avaliação.
- Soares, N. R. (2013). *Caracterização da avaliação imobiliária de Edifícios*. Universidade de Aveiro.
- Spies, F Ferdinand, Wilhelm, D. B. (2005). *A critical analysis of US real estate appraisal methods when used for financial reporting according to the International Financial Reporting Standards (IFRS)*. Paper presented at the 11th Annual Conference of the Pacific Rim Real Estate Society. International University Schloss Reichartshausen.
- TEGoVA. (2016). *European Valuation Standards - 8th edition*. The European Group of Valuers Associations.
- Tupamäki, O. (2005). *LCC & Service Life Planning - ISO 15686 is coming*. Villa Real Ltd/SA. ISBN: 952-5545-03-2.
- Vansanten, J. W. (2011). How to Review a Commercial Real Estate Appraisal Report: How Can an Attorney Ascertain the Merit of an Appraisal? *SRR Journal*, 1–5.
- Vaz, J. F. (2015). Real Estate Appraisal and Subjectivity. *European Scientific Journal*, 7881(March), 55–66. Instituto Politécnico de Bragança - Escola Superior de Tecnologia e de Gestão.
- Woodward, D. G. (1997). Life cycle costing - Theory, information acquisition and application. *International Journal of Project Management*, 15(6), 335–344. [https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(96\)00089-0](https://doi.org/10.1016/S0263-7863(96)00089-0), consultado em Janeiro de 2017.

Anexos

- Exemplos de utilização do modelo de minuta genérica de Relatório de Avaliação:
 - 1º Exemplo de aplicação (cinco páginas iniciais do relatório de um total de nove).
 - 2º Exemplo de aplicação (cinco páginas iniciais do relatório de um total de nove).
 - 3º Exemplo de aplicação (cinco páginas iniciais do relatório de um total de nove).

- Modelo de minuta genérica de Relatório de Avaliação (da sexta á nona página do relatório).

LOGO ENTIDADE	Relatório de Avaliação Referência: XXX-XXXXXX	LOGO EMPRESA
----------------------	---	---------------------

(1) Ficha do pedido

1. Dados do pedido

Cliente:	<u>Isabel da Conceição</u>	Referência:	<u>XXXXXXX</u>
Identificação do detentor do imóvel:	<u>Isabel da Conceição</u>		
Identificação da entidade solicitante:	<u>Particular</u>	Finalidade do pedido:	<u>Obras</u>
Valor Patrimonial do Imóvel (CPU) (€)	<u>35280 (CIMI)</u>	Valor de escritura (€)	<u>Não aplicável</u>

2. Datas da avaliação

Data do pedido de avaliação:	<u>04-04-2017</u>	Data da avaliação:	<u>10-04-2017</u>
Data da visita:	<u>08-04-2017</u>	Data do relatório:	<u>10-04-2017</u>
Data da avaliação anterior:	<u>Não aplicável</u>	Histórico de avaliação (€)	<u>Não aplicável</u>


3. Identificação do imóvel

Morada:	<u>Rua do Guarda-Jóias</u>	Nº 38	Andar:	<u>4º Dto</u>	
Extensão:	<u></u>	Localidade:	<u>Lisboa</u>	CPostal:	<u>1300-294</u>
Freguesia:	<u>Ajuda</u>	Concelho:	<u>Lisboa</u>	Distrito:	<u>Lisboa</u>
Tipo de bem	<u>Propriedade Horizontal</u>	Tipo de utilização:	<u>Apartamento</u>	Tipologia:	<u>T2</u>

4. Caracterização predial do imóvel

Certidão de Registo	<u>Urbana</u>	<u>Nº 338</u>	Fracção:	<u>Q</u>	Afectação:	<u>Habitação</u>
Caderneta Predial	<u>Urbana</u>	<u>Nº 1888</u>	Fracção:	<u>Q</u>	Afectação:	<u>Habitação</u>
Licença de Construção	<u>Não</u>	<u>Nº</u>	Validade:	<u>- -</u>		
Licença de Utilização	<u>Sim</u>	<u>Nº 238</u>	Emitida:	<u>17-04-1971</u>		

5. Localização do imóvel

Coordenadas:	Planta de localização:
Longitude: <u>107.717,00</u> Latitude: <u>193.692,00</u>	
Confrontações:	
Norte: <u></u>	
Sul: <u></u>	
Nascente: <u></u>	
Poente: <u></u>	
Pontos de referência: <u>Palácio da Ajuda; Boa-Hora</u>	
Observações: <u>Próximo do Pólo Univ. da Ajuda</u>	

(2) Processo de avaliação

1. Documentação

Plantas do Imóvel	<u>Não</u>	Projecto Aprovado	<u>Não</u>	Licença de Construção	<u>Não</u>
Certidão de Registo	<u>Sim</u>	Caderneta Predial	<u>Sim</u>	Licença de Utilização	<u>Sim</u>
Orçamento	<u>Sim</u>	Ficha Técnica	<u>Não</u>	Certificado Energético	<u>Não</u>
Recibos de Renda	<u>Não</u>	Contrato de Arrendamento	<u>Não</u>	Constituição da PH	<u>Sim</u>
Outros? Qual?	<u>Não</u>			Data de entrega:	<u>10-04-2017</u>

2. Dados da visita

Pessoa designada para o contacto:	<u>Isabel da Conceição</u>	Contacto:	<u>9XXXXXXX</u>
Pessoa a mostrar o imóvel:	<u>Isabel da Conceição</u>		
Constrangimentos da visita:	<u>Indisponibilidade de documentação na visita e do contacto no agendamento.</u>		
Acesso á totalidade do imóvel:	<u>Sim</u>	Documentação entregue na visita:	<u>Não</u>
Diligências efectuadas:	<u>Reforçou-se pedido de documentação á Cliente.</u>		
Extensão da investigação / Fontes de informação:	<u>Foram visitadas todas as divisões do imóvel.</u>		
<u>Foi considerada a documentação entregue pela Cliente e o levantamento de mercado realizado na internet.</u>			

(3) Caracterização do imóvel

1. Descrição do imóvel

Composição

Composição actual:	Sala, Cozinha, Hall, 1 I.S., 2 Quartos, 1 Marquise	Tipologia:	T2
Composição futura (caso aplicável):	Sala, Cozinha, Hall, 1 I.S., 2 Quartos, 1 Marquise	Tipologia:	T2
Estacionamento autónomo (S/N; N°):	Não 0	Arrecadação autónoma :	Não 0

Cércea

Divisões suscetíveis de independência:	Não 0	N° de pisos:	6	Sotão:	Não
N° pisos abaixo da cota de soleira:	0	N° pisos acima da cota de soleira:	6		

2. Características da localização

Zona:	Urbana	Classificação:	Central	Distância ao centro do concelho: (Km)	6
-------	--------	----------------	---------	---------------------------------------	---

Infraestruturas

Acessos:	Bom	Serviços:	Bom	Transportes:	Bom	Comércio:	Bom
Facilidade de estacionamento:	Razoável	Possui infraestruturas urbanísticas:	Razoável				

Enquadramento

Tendência de desenvolvimento da localização:	Razoável	Enquadramento com a envolvente:	Razoável
Tempo de escoamento no mercado:	Médio	Facilidade de comercialização:	Médio

Mercado

Procura:	Médio	Oferta:	Médio	Valor comercial:	Médio
Perspectivas futuras:	Médio	Observações:	Zona envolvente em reabilitação		

3. Características construtivas

Nível de construção:	Razoável	Nível de acabamentos:	Razoável	Segmento de mercado:	Médio
Exposição solar:	Muito Bom	Vista:	Muito Bom	Elevador:	Sim

Estrutural

Fundações:	Betão Armado	Estrutura:	Betão Armado	Cobertura:	Betão
Paredes interiores:	Alvenaria	Paredes exteriores:	Alvenaria		

Materiais construtivos - Acabamentos

Paredes: Exteriores:	Estuque	Interiores: Zonas secas:	Estuque	Zonas húmidas:	Cerâmico
Pavimentos: Zonas secas:	Soalho	Zonas húmidas:	Cerâmico		

Equipamentos:

4. Estado Actual

Condições de habitabilidade:	Sim	Porque?			
Regime de ocupação:	Devoluto	Estado de utilização:	Razoável	Idade:	46

Estado de conservação

Geral:	Razoável	Interior:	Razoável	Exterior:	Razoável
--------	----------	-----------	----------	-----------	----------

Intervenções realizadas

Ano de obras de beneficiação:	Não aplicável	Grau de intervenção:	
-------------------------------	---------------	----------------------	--

5. Estado Futuro (se aplicável)

Condições de habitabilidade:	Sim	Regime de ocupação:	Devoluto
------------------------------	-----	---------------------	----------

Estado de conservação

Geral:	Bom	Interior:	Muito Bom	Exterior:	Razoável
--------	-----	-----------	-----------	-----------	----------

Obras / Construção

Tipo de intervenção:	Obras	Grau de intervenção:	Médio
Valor de orçamento c/IVA:	30.000 €	Orçamento contempla todos os trabalhos:	Sim
Orçamento sancionado:	25.000 - 30.000	Valorização de obras de construção a efectuar: (€)	28395
Grau de execução das obras: (%)	0	Valorização de obras de construção efectuadas: (€)	0
Procedimento camarário: Qual?	Isento	Justificação:	Obras interiores de escassa relevância

(4) Pressupostos

1. Áreas

Áreas consideradas na avaliação (m2)

Áreas medidas no local	X	Áreas medidas em planta		Áreas registadas	
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução	73,2	ABPrivativa	64,2	ABDependente	9
Habituação	58,2	Zonas comuns	6	Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	9

Observações: Áreas aferidas no local expeditamente.

A varanda foi fechada e transformada em marquise está inserida em outras.

Se Áreas registadas Em que documento?

Áreas futuras ou divergência de áreas (aplicável caso, A medidas ≠ A registadas) (m2)

Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta		Áreas registadas	X
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução	51	ABPrivativa	51	ABDependente	0
Habituação	45	Zonas comuns	6	Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	

Observações: Áreas de acordo com a Caderneta Predial Urbana.

Se Áreas registadas Em que documento? Caderneta Predial

2. Reservas e Condicionais

A. Tipos de reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Áreas ilegais	<input type="checkbox"/>
Imóvel sem condições de habitabilidade	<input type="checkbox"/>	Imóvel em obras / construção	<input checked="" type="checkbox"/>
Multiplicidade de artigos	<input type="checkbox"/>	Terreno com rendimento agrícola	<input type="checkbox"/>
Documentação desatualizada	<input checked="" type="checkbox"/>	Erros de registo	<input checked="" type="checkbox"/>
Estrutura não tradicional	<input type="checkbox"/>	Imóvel construção cooperativa	<input type="checkbox"/>
Áreas de uso não habitacional	<input type="checkbox"/>	Avos indivisos	<input type="checkbox"/>
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros	<input type="checkbox"/>	Quem? <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Ónus <input type="text"/>	Qual? <input type="text"/>		
Outros <input type="text"/>	Qual? <input type="text"/>		
Avaliação condicionada	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	

B. Condicionais e Pressupostos a confirmar

Sempre que os pressupostos da avaliação dependam de dados e informações não disponíveis e verificáveis

1. Imóvel em Obras - Imóvel irá sofrer obras de beneficiação interiores, que não carecem de procedimento camarário. **2. Áreas medidas vs Áreas registadas** - Áreas medidas no local são superiores às registadas na CPU. Os valores de avaliação estão condicionados à sua rectificação. **3. Documentação desatualizada** - Recomenda-se apresentação de CRP actualizada. **4. Erros de registo** - Áreas registadas na CPU estão incorrectas, considerando-se as áreas medidas, dado que o imóvel está no seu estado original e conforme descrição da PH e LU.

C. Valores de reserva

Valor que acresce ao valor da avaliação em circunstâncias em que seja verificado um determinado pressuposto

Não existem valores de reserva, uma vez que todas as áreas aferidas no local foram consideradas na avaliação.

D. Observações

Recomenda-se apresentação de plantas do imóvel e de CRP actualizada.

(6) Síntese da avaliação

1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais

Foi utilizado o método do custo para determinar o valor actual do imóvel e o método comparativo e do rendimento para estimar o valor do imóvel após obras. Utilizando o método do custo para determinar o valor final do imóvel, obteve-se um valor de 141033 euros, que resulta de uma depreciação de 10%, face aos 40% considerados antes de obras.

2. Áreas consideradas na avaliação (m2)

Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução	73,2	ABPrivativa	64,2	ABDependente	9
Habituação	58,2	Zonas comuns	6	Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	9

3. Obras / Construção, caso aplicável

Tipo de intervenção:	Obras	Grau de execução das obras: (%)	0
Valor de orçamento c/IVA:	30.000	Procedimento camarário: Qual?	Isento
4. Reg. de ocupação	Devoluto	5. Cond. de habitabilidade	Sim

6. Reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas	X	Áreas ilegais	
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	X
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada	X	Erros de registo	X
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Ónus	
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)	0

9. Condicionais da avaliação

1. Imóvel em Obras. 2. Áreas medidas vs Áreas registadas.

Documentos a apresentar: Caderneta Predial Urbana actualizada, no que se refere às áreas averbadas.

10. Recomendações á Entidade / Cliente

1. Recomenda-se apresentação CRP actualizada. 2. Deverá ser acionado o Seguro de Obras e Montagens durante a execução das obras.

Carece de Certificação Energética	Sim	Carece de Licença de Utilização	Sim
-----------------------------------	-----	---------------------------------	-----

11. Avaliação

Valor obtido através do Método comparativo (€)	141270		
Valor obtido através do Método do rendimento (€)	143489		
Valor obtido através do Método do custo (€)	112875		
Valor de Seguro(€)	62169		
Valor actual da avaliação (€)	112875	Data da Avaliação	10 - 04 - 2017
Valor final da avaliação (€)	141270	Data do Relatório	10 - 04 - 2017

Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária

12. Certificação

Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária	

LOGO ENTIDADE	Relatório de Avaliação Referência: XXX-XXXXXX	LOGO EMPRESA
----------------------	---	---------------------

(1) Ficha do pedido

1. Dados do pedido

Cliente:	José Rosado		Referência:	XXXXXXX	
Identificação do detentor do imóvel:	N.D				
Identificação da entidade solicitante:	Banco	Finalidade do pedido:	Aquisição + Obras		
Valor Patrimonial do Imóvel (CPU) (€)	N.D	Valor de escritura (€)	125.000		

2. Datas da avaliação

Data do pedido de avaliação:	19-05-2017	Data da avaliação:	24-05-2017
Data da visita:	22-05-2017	Data do relatório:	24-05-2017
Data da avaliação anterior:	Não aplicável	Histórico de avaliação (€)	Não aplicável

3. Identificação do imóvel

Morada:	Rua da Suécia		Lote 17	Andar:	
Extensão:	Murches	Localidade:	Alcabideche	CPostal:	2755-211
Freguesia:	Alcabideche	Concelho:	Cascais	Distrito:	Lisboa
Tipo de bem	Propriedade Vertical	Tipo de utilização:	Moradia	Tipologia:	T4

4. Caracterização predial do imóvel

Certidão de Registo	Urbana	Nº n.d.	Fração:	-	Afetação:	Terreno
Caderneta Predial		Nº n.d.	Fração:	-	Afetação:	Terreno
Licença de Construção		Não	Nº		Validade:	Não aplicável
Licença de Utilização		Não	Nº		Emitida:	Não aplicável

5. Localização do imóvel

Coordenadas:		Planta de localização:	
Longitude:	38.732580	Latitude:	-9.442041
Confrontações:			
Norte:	n.d		
Sul:	n.d		
Nascente:	n.d		
Poente:	n.d		
Pontos de referência:	Urb. nova no centro de Murches		
Observações:			

(2) Processo de avaliação

1. Documentação

Plantas do Imóvel	Não	Projecto Aprovado	Não	Licença de Construção	Não
Certidão de Registo	Não	Caderneta Predial	Não	Licença de Utilização	Não
Orçamento	Sim	Ficha Técnica	Não	Certificado Energético	Não
Recibos de Renda	Não	Contrato de Arrendamento	Não	Constituição da PH	Não
Outros? Qual?	Sim	Planta de implantação		Data de entrega:	- -

2. Dados da visita

Pessoa designada para o contacto:	José Rosado		Contacto:	9XXXXXXX	
Pessoa a mostrar o imóvel:	José Rosado				
Constrangimentos da visita:	Não existiram.				
Acesso á totalidade do imóvel:	Sim		Documentação entregue na visita:	Sim	
Diligências efectuadas:	Contacto e agendamento da visita.				
Extensão da investigação / Fontes de informação:	Verificação da capacidade construtiva do terreno recorrendo ao PDM em vigor.				

(3) Caracterização do imóvel

1. Descrição do imóvel

Composição

Composição actual:	Terreno	Tipologia:	
Composição futura (caso aplicável):	Sala, Cozinha, 2 Halls, 3 I.S., 4 Quartos, Garagem.	Tipologia:	T4
Estacionamento autónomo (S/N; N°):	Não	3	Arrecadação autónoma : Não

Cércea

Divisões suscetíveis de independência:	Não	N° de pisos:	3	Sotão:	Não
N° pisos abaixo da cota de soleira:		1	N° pisos acima da cota de soleira:		2

2. Características da localização

Zona:	Urbana	Classificação:	Periférica	Distância ao centro do concelho: (Km)	6
-------	--------	----------------	------------	---------------------------------------	---

Infraestruturas

Acessos:	Bom	Serviços:	Razoável	Transportes:	Mediocre	Comércio:	Razoável
Facilidade de estacionamento:		Bom	Possui infraestruturas urbanísticas:		Razoável		

Enquadramento

Tendência de desenvolvimento da localização:	Bom	Enquadramento com a envolvente:	Bom
Tempo de escoamento no mercado:	Médio	Facilidade de comercialização:	Médio

Mercado

Procura:	Médio	Oferta:	Médio	Valor comercial:	Médio
Perspectivas futuras:	Médio	Observações:			

3. Características construtivas

Nível de construção:	Bom	Nível de acabamentos:	Bom	Segmento de mercado:	Médio
Exposição solar:	Bom	Vista:	Razoável	Elevador:	Não

Estrutural

Fundações:	Betão Armado	Estrutura:	Betão Armado	Cobertura:	Telha cerâmica
Paredes interiores:	Alvenaria	Paredes exteriores:	Alvenaria		

Materiais construtivos - Acabamentos

Paredes: Exteriores:	Estuque	Interiores: Zonas secas:	Estuque	Zonas húmidas:	Cerâmico
Pavimentos: Zonas secas:	Pavimento flutuante	Zonas húmidas:	Cerâmico		

Equipamentos: Alarme, Aq. Central, Ar Condicionado, Estores Elétricos, Porta Blindada, Sist. de incêndio, Vidros Duplos, Video-Porteiro, Portão Automático.

4. Estado Actual

Condições de habitabilidade:	Não	Porque?	Terreno para construção.
Regime de ocupação:	Devoluto	Estado de utilização:	Idade:

Estado de conservação

Geral:	Interior:	Exterior:
--------	-----------	-----------

Intervenções realizadas

Ano de obras de beneficiação:	Grau de intervenção:
-------------------------------	----------------------

5. Estado Futuro (se aplicável)

Condições de habitabilidade:	Sim	Regime de ocupação:	Ocupado pelo Cliente
------------------------------	-----	---------------------	----------------------

Estado de conservação

Geral:	Muito Bom	Interior:	Muito Bom	Exterior:	Muito Bom
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Obras / Construção

Tipo de intervenção:	Construção	Grau de intervenção:	Alto
Valor de orçamento c/IVA:	200 000 €	Orçamento contempla todos os trabalhos:	Sim
Orçamento sancionado:	225000 € - 250000 €	Valorização de obras de construção a efectuar: (€)	245545
Grau de execução das obras: (%)	0	Valorização de obras de construção efectuadas: (€)	0
Procedimento camarário: Qual?	Comunicação Prévia	Justificação:	Projecto de loteamento.

(4) Pressupostos

1. Áreas

Áreas consideradas na avaliação (m2)

Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta	X	Áreas registadas	
Terreno urbano	356	Terreno rústico		Implantação	90
ABConstrução	255	ABPrivativa	180	ABDependente	75
Habituação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	266
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento	75	Outras	

Observações: Áreas retiradas do orçamento apresentado.

Se Áreas registadas Em que documento?

Áreas futuras ou divergência de áreas (aplicável caso, Amedidas ≠ Aregistadas) (m2)

Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta		Áreas registadas	
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução		ABPrivativa		ABDependente	
Habituação		Zonas comuns		Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	

Observações:

Se Áreas registadas Em que documento?

2. Reservas e Condicionaismos

A. Tipos de reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas	X	Áreas ilegais	
Imóvel sem condições de habitabilidade	X	Imóvel em obras / construção	X
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Quem?	

Ónus Não Qual?

Outros Sim Qual?

Não foi fornecida documentação predial, projecto aprovado e licença.

Avaliação condicionada

Sim

B. Condicionaismos e Pressupostos a confirmar

Sempre que os pressupostos da avaliação dependam de dados e informações não disponíveis e verificáveis

1. Imóvel em Construção - Deverá ser apresentado projecto aprovado, Ofício de admissão de comunicação prévia e autoliquidação de taxas. **2. Imóvel sem condições de habitabilidade** - Irá adquirir as mesmas após conclusão da construção. **3. Áreas medidas vs Áreas registadas** - Após conclusão da construção deverá ser apresentada documentação atualizada com o averbamento da construção (CRP, CPU e LU). **4. Avaliação condicionada** - Avaliação condicionada à apresentação de CPU e CRP do terreno.

C. Valores de reserva

Valor que acresce ao valor da avaliação em circunstâncias em que seja verificado um determinado pressuposto

D. Observações

CPU e CRP actuais não foram apresentadas. Não foram apresentadas plantas de arquitectura, tendo sido apenas fornecido orçamento para as obras de construção e transmitido verbalmente pelo Cliente as suas intenções.

(6) Síntese da avaliação

1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais

Foi utilizado o método do custo e o método comparativo para estimar o valor do imóvel após construção. O valor do terreno foi calculado através de prospeção de terrenos utilizando o método comparativo. Não foi utilizado o método do rendimento por o imóvel não possuir condições de utilização.

2. Áreas consideradas na avaliação (m2)

Terreno urbano	356	Terreno rústico		Implantação	90
ABConstrução	255	ABPrivativa	180	ABDependente	75
Habitação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	266
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento	75	Outras	

3. Obras / Construção, caso aplicável

Tipo de intervenção:	Construção	Grau de execução das obras: (%)	0
Valor de orçamento c/IVA:	200 000 €	Procedimento camarário: Qual?	Comunicação Prévia
4. Reg. de ocupação	Devoluto	5. Cond. de habitabilidade	Não

6. Reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas	X	Áreas ilegais	
Imóvel sem condições de habitabilidade	X	Imóvel em obras / construção	X
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional		Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros		Ónus	
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)	-

9. Condicionais da avaliação

1. Imóvel em Construção. 2. Imóvel sem condições de habitabilidade. 3. Áreas medidas vs Áreas registadas. 4. Avaliação condicionada.

Documentos a apresentar: Projecto aprovado, Admissão de CP, Autoliquidação de taxas, CPU, CRP e LU.

10. Recomendações à Entidade / Cliente

Sugere-se apresentação de memória descritiva e orçamento discriminado.

Carece de certificação energética

Sim

Carece de licença de utilização

Sim

11. Avaliação

Valor obtido através do Método comparativo (€)	361500	
Valor obtido através do Método do rendimento (€)	Não aplicável nesta fase	
Valor obtido através do Método do custo (€)	359465	
Valor de Seguro(€)	245545	
Valor actual da avaliação (€)	113920	
Valor final da avaliação (€)	359465	
	Data da Avaliação	24-05-2017
	Data do Relatório	24-05-2017

Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária

12. Certificação

Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária	

LOGO ENTIDADE	Relatório de Avaliação Referência: XXX-XXXXXX	LOGO EMPRESA
----------------------	---	---------------------

(1) Ficha do pedido

1. Dados do pedido

Cliente:	<u>Paulo Duarte</u>	Referência:	<u>XXXXXXX</u>
Identificação do detentor do imóvel:	<u>Paulo Duarte</u>		
Identificação da entidade solicitante:	<u>Banco</u>	Finalidade do pedido:	<u>Hipoteca</u>
Valor Patrimonial do Imóvel (CPU) (€)	<u>168.610</u>	Valor de escritura (€)	<u>-</u>

2. Datas da avaliação

Data do pedido de avaliação:	<u>01-06-2017</u>	Data da avaliação:	<u>16-06-2017</u>
Data da visita:	<u>15-06-2017</u>	Data do relatório:	<u>16-06-2017</u>
Data da avaliação anterior:	<u>Não aplicável</u>	Histórico de avaliação (€)	<u>Não aplicável</u>


3. Identificação do imóvel

Morada:	<u>Rua José Alves Marques</u>	Nº 10	Andar:	<u></u>	
Extensão:	<u></u>	Localidade:	<u>Alfarim</u>	CPostal:	<u>2970-002</u>
Freguesia:	<u>Castelo</u>	Concelho:	<u>Sesimbra</u>	Distrito:	<u>Setúbal</u>
Tipo de bem	<u>Propriedade Vertical</u>	Tipo de utilização:	<u>Moradia</u>	Tipologia:	<u>T3</u>

4. Caracterização predial do imóvel

Certidão de Registo	<u>Urbana</u>	<u>Nº 9768</u>	Fração:	<u>-</u>	Afetação:	<u>Habitação</u>
Caderneta Predial	<u>Urbana</u>	<u>Nº 15938</u>	Fração:	<u>-</u>	Afetação:	<u>Habitação</u>
Licença de Construção	<u>Não</u>	<u>Nº</u>	Validade:	<u>Não aplicável</u>		
Licença de Utilização	<u>Sim</u>	<u>Nº 211/02</u>	Emitida:	<u>03-07-2002</u>		

5. Localização do imóvel

Coordenadas:	Planta de localização:
Longitude: <u>110596,00</u> Latitude: <u>168593,00</u>	
Confrontações:	
Norte: <u></u>	
Sul: <u></u>	
Nascente: <u></u>	
Poente: <u></u>	
Pontos de referência: <u>Lagoa de Albufeira, Alfarim, Meco.</u>	
Observações: <u></u>	

(2) Processo de avaliação

1. Documentação

Plantas do Imóvel	<u>Sim</u>	Projecto Aprovado	<u>Não</u>	Licença de Construção	<u>Não</u>
Certidão de Registo	<u>Sim</u>	Caderneta Predial	<u>Sim</u>	Licença de Utilização	<u>Sim</u>
Orçamento	<u>Não</u>	Ficha Técnica	<u>Não</u>	Certificado Energético	<u>Não</u>
Recibos de Renda	<u>Não</u>	Contrato de Arrendamento	<u>Não</u>	Constituição da PH	<u>Não</u>
Outros? Qual?	<u>Não</u>			Data de entrega:	<u>15-06-2017</u>

2. Dados da visita

Pessoa designada para o contacto:	<u>Paulo Duarte</u>	Contacto:	<u>9XXXXXXX</u>
Pessoa a mostrar o imóvel:	<u>Paulo Duarte</u>		
Constrangimentos da visita:	<u>Cliente de férias até dia 15-06-2017.</u>		
Acesso á totalidade do imóvel:	<u>Sim</u>	Documentação entregue na visita:	<u>Sim</u>
Diligências efectuadas:	<u>Contacto e agendamento da visita.</u>		
Extensão da investigação / Fontes de informação:	<u>Documentação apresentada pelo Cliente.</u>		

(3) Caracterização do imóvel

1. Descrição do imóvel

Composição

Composição actual:	Sala, 3 Quartos, 3 I.S., cozinha, 2 despensas, 2 alpendres, Jardim.	Tipologia:	T3
Composição futura (caso aplicável):		Tipologia:	
Estacionamento autónomo (S/N; N°):	<input type="checkbox"/> Não	Arrecadação autónoma:	<input type="checkbox"/> Não

Cércea

Divisões suscetíveis de independência:	<input type="checkbox"/> Não	N° de pisos:	2	Sotão:	<input type="checkbox"/> Não
N° pisos abaixo da cota de soleira:	0	N° pisos acima da cota de soleira:	2		

2. Características da localização

Zona:	<input type="checkbox"/> Rural	Classificação:	<input type="checkbox"/> Periférica	Distância ao centro do concelho: (Km)	10
-------	--------------------------------	----------------	-------------------------------------	---------------------------------------	----

Infraestruturas

Acessos:	<input type="checkbox"/> Mediocre	Serviços:	<input type="checkbox"/> Razoável	Transportes:	<input type="checkbox"/> Mediocre	Comércio:	<input type="checkbox"/> Razoável
Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> Bom	Possui infraestruturas urbanísticas:	<input type="checkbox"/> Razoável				

Enquadramento

Tendência de desenvolvimento da localização:	<input type="checkbox"/> Razoável	Enquadramento com a envolvente:	<input type="checkbox"/> Bom
Tempo de escoamento no mercado:	<input type="checkbox"/> Médio	Facilidade de comercialização:	<input type="checkbox"/> Médio

Mercado

Procura:	<input type="checkbox"/> Médio	Oferta:	<input type="checkbox"/> Médio	Valor comercial:	<input type="checkbox"/> Médio
Perspectivas futuras:	<input type="checkbox"/> Médio	Observações:			

3. Características construtivas

Nível de construção:	<input type="checkbox"/> Bom	Nível de acabamentos:	<input type="checkbox"/> Bom	Segmento de mercado:	<input type="checkbox"/> Médio
Exposição solar:	<input type="checkbox"/> Bom	Vista:	<input type="checkbox"/> Razoável	Elevador:	<input type="checkbox"/> Não

Estrutural

Fundações:	<input type="checkbox"/> Betão Armado	Estrutura:	<input type="checkbox"/> Metálica	Cobertura:	<input type="checkbox"/> Telha cerâmica
Paredes interiores:	<input type="checkbox"/> Gesso cartonado	Paredes exteriores:	<input type="checkbox"/> Alvenaria		

Materiais construtivos - Acabamentos

Paredes:	Exteriores:	<input type="checkbox"/> Estuque	Interiores:	Zonas secas:	<input type="checkbox"/> Estuque	Zonas húmidas:	<input type="checkbox"/> Cerâmico
Pavimentos:	Zonas secas:	<input type="checkbox"/> Soalho	Zonas húmidas:	<input type="checkbox"/> Cerâmico			

Equipamentos: Alarme, Aq. Central, Porta Blindada, Vidros Duplos, Video-Porteiro, Portão Automático.

4. Estado Actual

Condições de habitabilidade:	<input type="checkbox"/> Sim	Porque?			
Regime de ocupação:	<input type="checkbox"/> Arrendado	Estado de utilização:	<input type="checkbox"/> Bom	Idade:	14

Estado de conservação

Geral:	<input type="checkbox"/> Bom	Interior:	<input type="checkbox"/> Bom	Exterior:	<input type="checkbox"/> Bom
--------	------------------------------	-----------	------------------------------	-----------	------------------------------

Intervenções realizadas

Ano de obras de beneficiação:	2017	Grau de intervenção:	<input type="checkbox"/> Baixo
-------------------------------	------	----------------------	--------------------------------

5. Estado Futuro (se aplicável)

Condições de habitabilidade:		Regime de ocupação:	
------------------------------	--	---------------------	--

Estado de conservação

Geral:		Interior:		Exterior:	
--------	--	-----------	--	-----------	--

Obras / Construção

Tipo de intervenção:		Grau de intervenção:	
Valor de orçamento c/IVA:		Orçamento contempla todos os trabalhos:	
Orçamento sancionado:		Valorização de obras de construção a efectuar: (€)	
Grau de execução das obras: (%)		Valorização de obras de construção efectuadas: (€)	
Procedimento camarário: Qual?		Justificação:	

(4) Pressupostos

1. Áreas

Áreas consideradas na avaliação (m2)

Áreas medidas no local	X	Áreas medidas em planta	X	Áreas registadas	X
Terreno urbano	251	Terreno rústico		Implantação	134,6
ABConstrução	210	ABPrivativa	180	ABDependente	30
Habitação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	116,4
Varandas		Terraços		Alpendres	30
Arrecadações		Estacionamento		Outras	

Observações:

Se Áreas registadas Em que documento?

Áreas futuras ou divergência de áreas (aplicável caso, Amedidas ≠ Aregistadas) (m2)

Áreas medidas no local		Áreas medidas em planta		Áreas registadas	
Terreno urbano		Terreno rústico		Implantação	
ABConstrução		ABPrivativa		ABDependente	
Habitação		Zonas comuns		Área de logradouro	
Varandas		Terraços		Alpendres	
Arrecadações		Estacionamento		Outras	

Observações:

Se Áreas registadas Em que documento?

2. Reservas e Condicionais

A. Tipos de reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas		Áreas ilegais	X
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional	X	Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros	X	Quem? _____	-
Ónus <input type="text"/> Não Qual?			
Outros <input type="text"/> Não Qual?			
Avaliação condicionada	<input type="text"/> Sim		

B. Condicionais e Pressupostos a confirmar

Sempre que os pressupostos da avaliação dependam de dados e informações não disponíveis e verificáveis

1. Estrutura não tradicional - Estrutura metálica. **2. Imóvel arrendado** - O imóvel encontra-se arrendado. O valor de renda foi transmitido durante a visita, não tendo sido apresentado qualquer comprovativo. **3. Áreas ilegais** - Foi verificada a existência de uma piscina com 10m2 que não se encontra regista nem descrita na documentação predial. **4. Avaliação condicionada** - Avaliação condicionada à apresentação do contrato de arrendamento ou últimos três recibos de renda.

C. Valores de reserva

Valor que acresce ao valor da avaliação em circunstâncias em que seja verificado um determinado pressuposto

1. Áreas ilegais - Foi verificada a existência de uma piscina com 10m2 que não se encontra regista nem descrita na documentação predial. Caso se comprove a sua legalidade acresce ao valor do imóvel 6.000 €

D. Observações

(5) Avaliação

O “valor de mercado” é aquele pelo qual um imóvel pode ser transacionado à data da avaliação, exposto a um mercado livre e concorrencial durante um período temporal considerado razoável, em que todos os intervenientes agem de forma livre e ponderada, tendo acesso a toda a informação relevante, para a tomada de decisão sobre a sua eventual transação.

1. Métodos de avaliação

A. Método comparativo

Consiste em comparar o ativo que se quer estimar, com outros com características semelhantes permitindo então determinar, de uma forma aproximada, o seu valor.

Designação	Área (m2)	Valor (€/m2)	Valor Total (€)
Habituação	180	1050	189000
Varandas			
Arrecadações			
Terraços			
Estacionamento			
Logradouro			
Alpendres	30	250	7500
Outras			
Valor (€)			196500

B. Método do rendimento

Tem como base as suas fontes de rendimento, decorrentes da posse do bem. Quociente entre renda anual efectiva ou potencial com uma taxa de capitalização bruta adequada às características, encargos e nível de risco do investimento.

Designação do espaço	Área (m2)	Renda (E/P)	Renda (€/m2)	Renda Mensal (€/mês)	Taxa (%)	Valor (€)
Habituação	180	Potencial	6	1080	6,5	199385
Habituação	180	Efectiva	5,56	1000	6,5	184615
Valor (€)						184615

C. Método do custo

Consiste na determinação do valor do imóvel, recorrendo ao valor do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais.

Custo do Terreno	Área (m2)	Valor (€/m2)	Valor Total (€)	
Terreno urbano	251	190	47690	
Terreno rústico				
Total CT			47690	
Custos Diretos de Construção	Área (m2)	Valor (€/m2)	Valor Total (€)	
Habituação	180	750	135000	
Zonas comuns				
Varandas				
Terraços				
Estacionamento				
Arrecadações				
Alpendres	30	200	6000	
Outras	166,6	40	6664	
Total CDC			147664	
Encargos (%) (Projecto, Construção, Comercialização)	14	E = % x CDC (€)		20673
Margem de lucro (%)	7	ML = % x (CDC+E+CT) (€)		15122
Depreciação (%) (Física, Funcional, Económica)	20	D = % x (CDC+E+ML) (€)		36692
			Valor de Seguro (€) (CDC+E)	168337
Valor a Novo (€) (CT+CDC+E+ML)	231149	Valor (€) (CT+CDC+E+ML-D)		194457

(6) Síntese da avaliação

1. Abordagem realizada / Métodos utilizados / Usos alternativos potenciais

Foi utilizado o método do custo, o método comparativo e o método do rendimento para estimar o valor do imóvel.

2. Áreas consideradas na avaliação (m2)

Terreno urbano	251	Terreno rústico		Implantação	134,6
ABConstrução	210	ABPrivativa	180	ABDependente	30
Habitação	180	Zonas Comuns		Área de logradouro	116,4
Varandas		Terraços		Alpendres	30
Arrecadações		Estacionamento		Outras	

3. Obras / Construção, caso aplicável

Tipo de intervenção:		Grau de execução das obras: (%)	
Valor de orçamento c/IVA:		Procedimento camarário: Qual?	
4. Reg. de ocupação	Arrendado	5. Cond. de habitabilidade	Sim

6. Reservas

Áreas medidas vs Áreas registadas		Áreas ilegais	X
Imóvel sem condições de habitabilidade		Imóvel em obras / construção	
Multiplicidade de artigos		Terreno com rendimento agrícola	
Documentação desatualizada		Erros de registo	
Estrutura não tradicional	X	Imóvel construção cooperativa	
Áreas de uso não habitacional		Avos indivisos	
Imóvel arrendado/ocupado por terceiros	X	Ónus	
7. Avaliação condicionada	Sim	8. Valores de Reserva (€)	6.000

9. Condicionais da avaliação

1. Estrutura não tradicional. 2. Imóvel arrendado. 3. Áreas ilegais. 4. Avaliação condicionada.

Documentos a apresentar: Contrato de arrendamento ou últimos três recibos de renda.

10. Recomendações à Entidade / Cliente

Carece de certificação energética	Sim	Carece de licença de utilização	Sim
-----------------------------------	-----	---------------------------------	-----

11. Avaliação

Valor obtido através do Método comparativo (€)		196500	
Valor obtido através do Método do rendimento (€)		184615	
Valor obtido através do Método do custo (€)		194457	
Valor de Seguro(€)	168337		
Valor actual da avaliação (€)	184615	Data da Avaliação	16-06-2017
Valor final da avaliação (€)	184615	Data do Relatório	16-06-2017

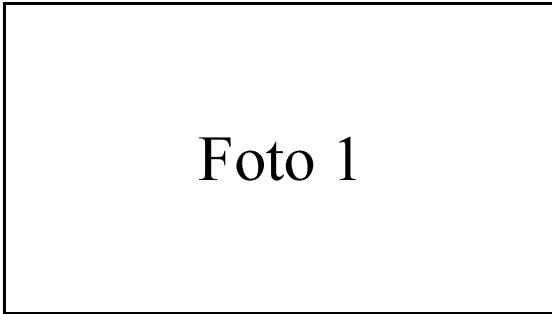
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária

12. Certificação

Identificação da empresa prestadora de serviços	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Identificação do perito avaliador externo	Assinatura/Nº Identificação do perito avaliador interno
Indicação da apólice, validade e seguro de responsabilidade	Data do contrato de prestação de serviços
Declaração da conformidade da avaliação, de acordo com os requisitos legais e princípios de avaliação imobiliária	

(7) Reportagem fotográfica

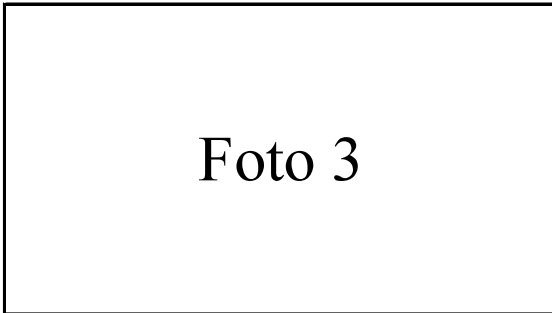
1. Descrição / Legenda:



2. Descrição / Legenda:



3. Descrição / Legenda:



4. Descrição / Legenda:



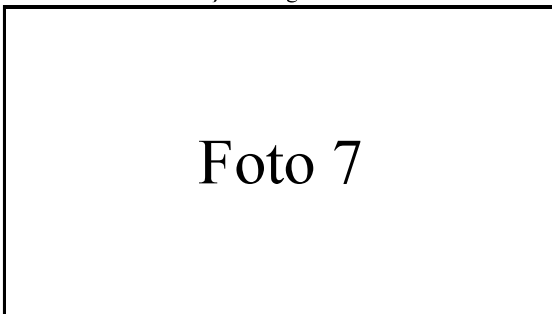
5. Descrição / Legenda:



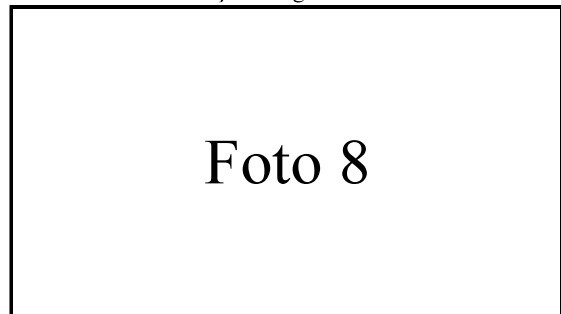
6. Descrição / Legenda:



7. Descrição / Legenda:



8. Descrição / Legenda:



9. Descrição / Legenda:



10. Descrição / Legenda:



(8) Estrutura de Custos

A Estrutura de Custos da construção de um imóvel, é uma matriz constituída por actividades a realizar, em que aloca os custos de elementos e procedimentos construtivos a uma actividade. Na forma apresentada, baseia-se na decomposição dos seus elementos constituintes em actividades a realizar e seu respetivo peso percentual sobre o valor total de construção.

Data da visita: - -

Tipo de estrutura de custos utilizada:

Actividade a executar		% já realizada	Peso actual	Peso	
1	Movimento de Terras				
2	Fundações	Elementos de fundação			
		Contenção			
		Pavimento Térreo			
3	Estrutura	Pilares			
		Vigas			
		Lajes			
		Paredes			
4	Alvenarias	Alvenarias interiores			
		Alvenarias exteriores			
5	Cobertura	Estrutura			
		Revestimento			
6	Vãos exteriores				
7	Vãos interiores				
8	Rede de águas				
9	Rede de esgotos				
10	Instalações de ventilação				
11	Instalações eléctricas				
12	Elevadores				
13	Revestimentos	Paredes	Inicial interior		
			Inicial exterior		
			Final interior		
			Final exterior		
		Pavimentos	Inicial interior		
			Inicial exterior		
			Final interior		
			Final exterior		
		Tectos	Inicial		
			Final		
14	Equipamentos de casa de banho				
15	Equipamentos de cozinha				
16	Equipamentos especiais				
17	Piscina				
18	Outros trabalhos				
19	Diversos				
20	Arranjos exteriores				
Total				100	

Observações:

(9) Método comparativo - Tabela anexa - Prospecção de mercado

Caracterização e oferta do mercado local:

Identificado anúncio relativo ao imóvel?		Qual o valor? (€)																
Nº	Tipologia	Descrição	Fonte / Referência	Características				Áreas (m2)				Valor Total (€)		Valor Total Expurgado (€)		Factor de Homogeneização	Valor Homogeneizado (€/m2)	
				Ano	Conservação	Localização	Qualidade	ABC	ABP	ABD	Terreno / Logradouro	Total (€)	ABD (€)	Total (€)	Unitário (€/m2)			
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		

Caracterização da amostra:	
Mais semelhante:	
Observações:	

Áreas (m2)	
Unitário (€/m2)	

Média	
Máximo	
Mínimo	
Adoptado	

(10) Glossário

Acrónimo	Designação	Definição
ABC	Área Bruta de Construção	Total da área de construção do imóvel que corresponde ao somatório da área bruta privativa e área bruta dependente. (Fonte: Finanças)
ABP	Área Bruta Privativa	Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração. (Fonte: Finanças)
ABD	Área Bruta Dependente	São as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, mesmo que situadas no exterior, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração. (Fonte: Finanças)
AI	Área de Implantação	Área de solo delimitada pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, acrescida, quando aplicável, da área de solo delimitada pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave. (Fonte: INE)
CE	Certificado Energético	Certificação Energética dos Edifícios (SCE) destinado a informar do desempenho energético, apresentar medidas de melhoria, e a identificar as componentes e sistemas técnicos dos edifícios. (Fonte: ADENE)
CPU	Caderneta Predial Urbana	Documento que funciona como uma espécie de “BI” do imóvel. É emitido pelas Finanças e comprova a sua inscrição na matriz, identifica a sua localização, a composição, a área, o proprietário e o valor patrimonial. (Fonte: Imoescolha)
CRR	Caderneta Predial Rústica	Registo efetuado nas Finanças onde consta, designadamente, a composição e a área do prédio, o seu valor patrimonial tributário e a identidade dos proprietários e usufrutuários, se os houver. Aplicado a terrenos rústicos. (Fonte: Imoescolha)
CRP	Certidão de Registo Predial	Documento emitido pela Conservatória do Registo Predial que certifica todos os registos efetuados em relação ao imóvel: localização, composição, proprietários, ónus, transmissões, etc. (Fonte: Imoescolha)
PH	Propriedade Horizontal	Quando um prédio está dividido em frações autónomas, desde que registadas separadamente, devendo ter saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. (Fonte: Portaldahabitacao)
PV	Propriedade Vertical	Trata-se de um regime de propriedade vertical ou total, que consta no descritivo do prédio no seu registo. Imóvel indiviso, podendo ter vários coproprietários.
LU	Licença de Utilização	Documento emitido pela CM autorizando que uma casa seja habitada, após verificação que reúne as condições exigidas (segurança, salubridade, dimensões, etc.) e está em conformidade com o PA. (Fonte: Imoescolha)
ACP	Comunicação Prévia	A comunicação prévia, conforme previsto no DL n.º 136/2014 de 9 de Setembro, é o procedimento urbanístico que, dirigido a zonas onde as regras urbanísticas estão bem claras e enquadradas nos instrumentos de ordenamento do território.
LC	Licença de Obras de Construção	O alvará de licença de obras de construção é o documento que permite a execução das obras nos pedidos de licenciamento. Após o seu deferimento pela CM e respetivo pagamento das taxas, poder-se-á requerer a emissão do alvará.
PA	Projecto de Aprovado	Peça processual composta por memória descritiva e peças desenhadas que deu entrada na Câmara Municipal e que traduz o projeto desenvolvido ou a desenvolver, evidenciando a aprovação camarária do seu deferimento.
PL	Planta de Localização	Representa a localização do imóvel na malha urbana ou territorial.
E	Encargos	Os encargos englobam uma variedade de despesas, desde a aquisição e registos do terreno, a custos com os projetos, consultoria, promoção, licenças camarárias, taxas camarárias, fiscalização e encargos financeiros.
ML	Margem de Lucro	A margem de lucro irá remunerar o promotor de todos os custos e riscos assumidos.
D	Depreciação	A depreciação reflete uma perda de valor do imóvel. Existem vários tipos de depreciação: Física, funcional e económica.
CT	Custo do Terreno	Valor atribuído ao terreno em avaliação, não considerando o valor das construções nele edificadas.
CDC	Custos Directos de Construção	Determinação dos custos unitários para o tipo de construção a realizar, tendo em conta os trabalhos envolvidos, o nível dos acabamentos, qualidade da construção e dos equipamentos.
RA	Relatório de Avaliação	Documento que espelha o processo de avaliação de um imóvel e o seu consequente resultado.