



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
**Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/**

**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

# **A especificidade do Mercado Imobiliário**



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS  
TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Mangement

Ana Morais de Sá

# Especificidades do solo e do mercado imobiliário

O solo é um recurso natural **escasso**

Cada parcela é **única**: tem uma localização **única** que é **fixa** e permanente.

Apenas em casos excepcionais é expectável que se verifique um **aumento na oferta** no mercado deste bem.

O solo não é, portanto, um bem **reproduzível**:

*"Buy land, they're not making it anymore"* (Mark Twain).



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
**Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/**

**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

# **Especificidades do solo e do mercado imobiliário**

A par desta  
**condição de escassez**



# Especificidades do solo e do mercado imobiliário

A par desta  
**condição de escassez**

O solo é o **suporte físico** de todas as actividades humanas ...

Neste sentido, o solo, enquanto recurso escasso e limitado, **assegura uma função social determinante**, verificando-se que, da sua utilização, resultam externalidades que afectam a colectividade.

*“Land can exist perfectly well without labour or capital, ... but **labour and capital** cannot exist at all without at least some land.”*



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS  
TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

# Especificidades do solo e do mercado imobiliário

Consequentemente, compete à **Administração Local** assegurar a **racionalidade económica e social** do seu aproveitamento, que beneficiam o interesse público, promovendo comportamentos que beneficiam o **interesse público** e **penalizando** os que geram ineficiências, ao nível da redistribuição da riqueza e dos padrões de usos de solo



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
**Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/**

**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

# **Especificidades do solo e do mercado imobiliário**

**Neste sentido...**



# Especificidades do solo e do mercado imobiliário

**Neste sentido...**

O valor do solo é determinado pela relação que se estabelece entre a **sociedade**, a **economia** e o **território**, nomeadamente:

Tendências de **crescimento** demográfico e económico;

**Investimento público** na provisão de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos;

**Enquadramento legal**: direitos de propriedade e usos do; **Sistema fiscal**; e

**Dinâmicas locais de mercado.**



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

**Em síntese:** O Mercado imobiliário caracteriza-se por uma **situação de Assimetria**, entre oferta e procura, que é determinante na formação do valor da propriedade fundiária e, conseqüentemente, da propriedade imobiliária.



O **mercado imobiliário** afasta-se, claramente, do **mercado concorrencial perfeito**, nomeadamente pelos seguintes aspectos:

- **(i) carácter singular da propriedade imobiliária**, o que determina a não universalidade no acesso à informação sobre os respectivos preços;
- **(ii) mercado pouco fluído**, não só pelos constrangimentos existentes no acesso à informação relativa às opções presentes (o que dificulta a tomada de decisões rápidas e expeditas), mas também pela morosidade associada aos processos urbanísticos de transformação da propriedade (podendo passar-se anos, entre a decisão de urbanizar ou construir e a disponibilização da oferta no mercado);
- **(iii) forte inelasticidade entre a procura e a oferta** (pelas razões apontadas no ponto anterior), o que determina que a recuperação do **equilíbrio entre a oferta e a procura seja difícil e morosa**, sobretudo, quando a mesma está dependente do aumento da oferta;

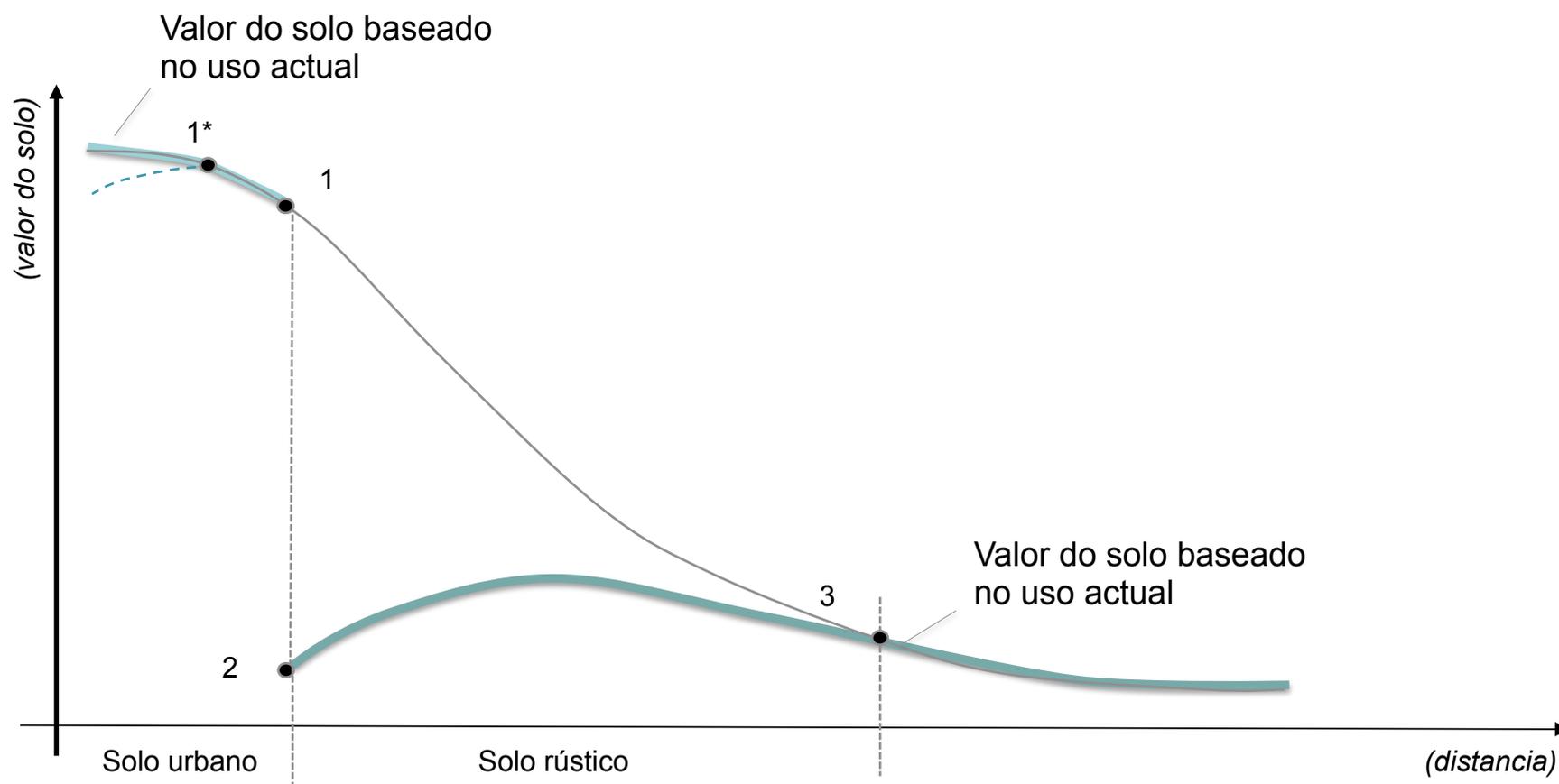


O **mercado imobiliário** afasta-se, claramente, do **mercado concorrencial perfeito**, salientando-se os seguintes aspectos na sua caracterização:

- (iv) capacidade dos agentes de mercado **influenciarem** a formação dos preços a partir das escolhas que efectuam;
- (v) **presença de externalidades positivas e negativas** geradas quer por investimentos públicos, quer por iniciativas urbanísticas, que se fazem sentir nomeadamente, na evolução do valor da propriedade privada, ou em questões que se referem ao interesse comum, como sejam os custos de congestionamento e de sobrecarga das infra-estruturas existentes.

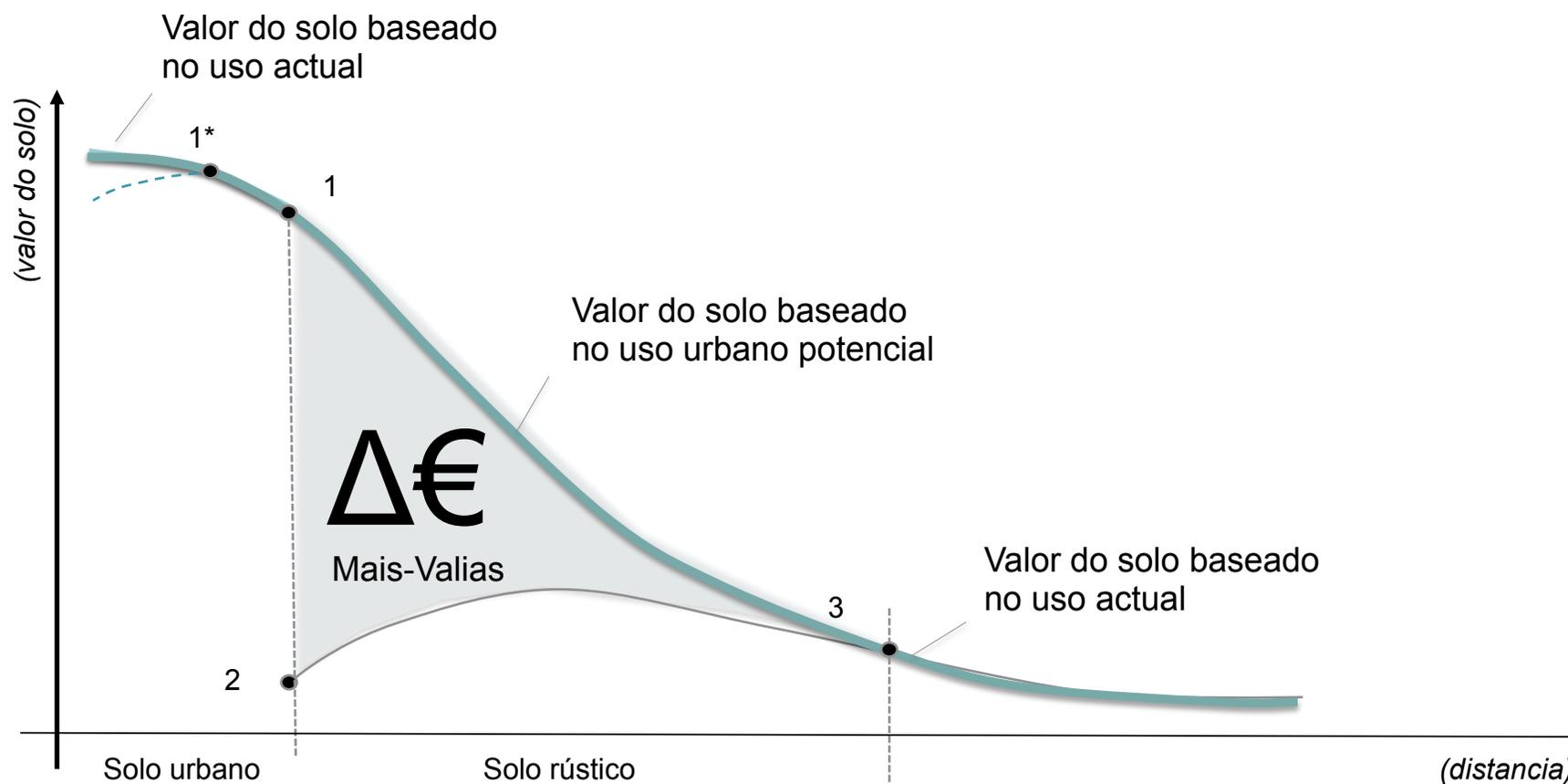


## Diferentes segmentos de mercado





## Diferentes segmentos de mercado





**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Management

Ana Morais de Sá

## Diferentes segmentos de mercado





## Áreas centrais



### Agentes de renovação urbana:

**Acessibilidade** em transporte público e individual

**Concentração** de actividades, bens e serviços

**Prestígio**

**Enquadramento legal**

**Escassez**

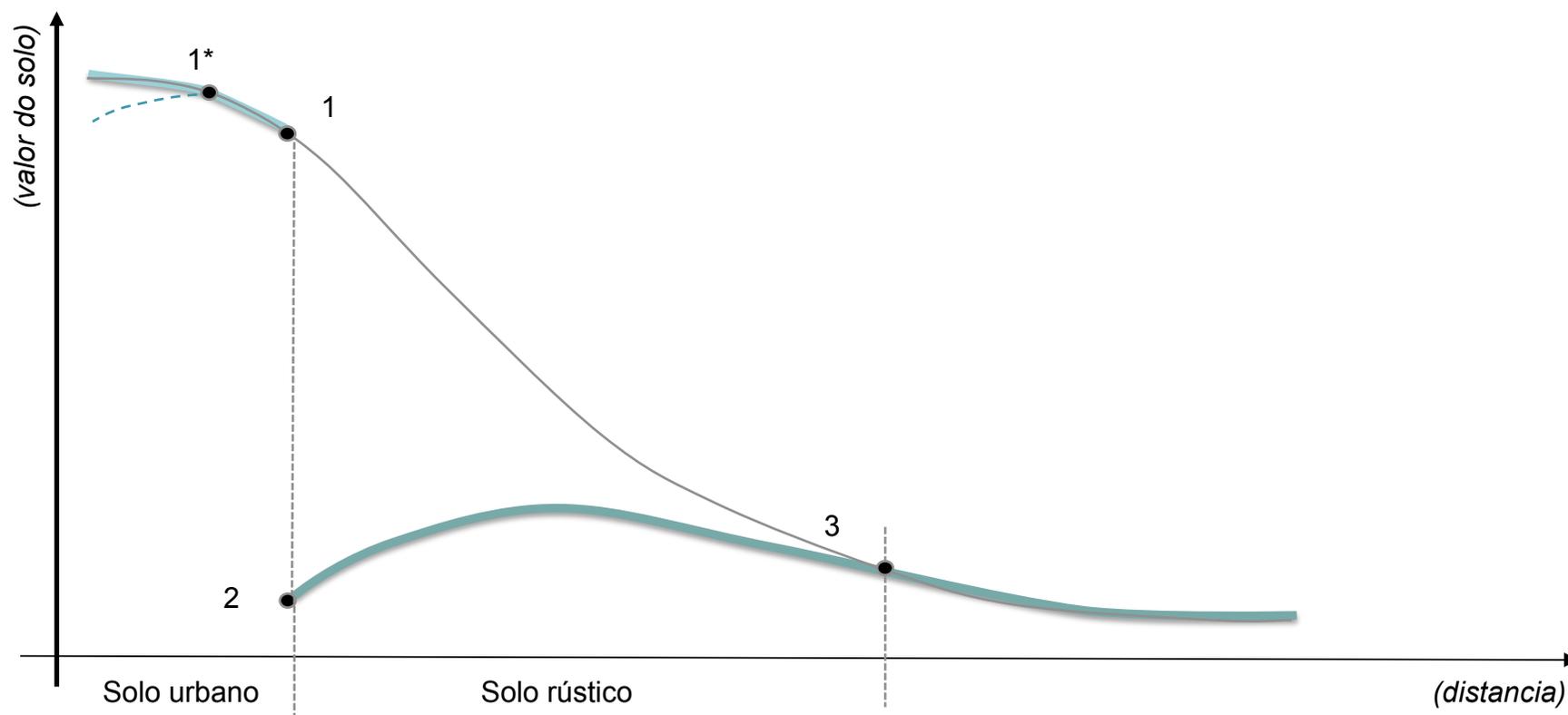
Aqueles que procuram aumentar o valor do solo através da **reconversão de usos**.

Aqueles que procuram aumentar o valor do solo através do **aumento do índice de utilização**.



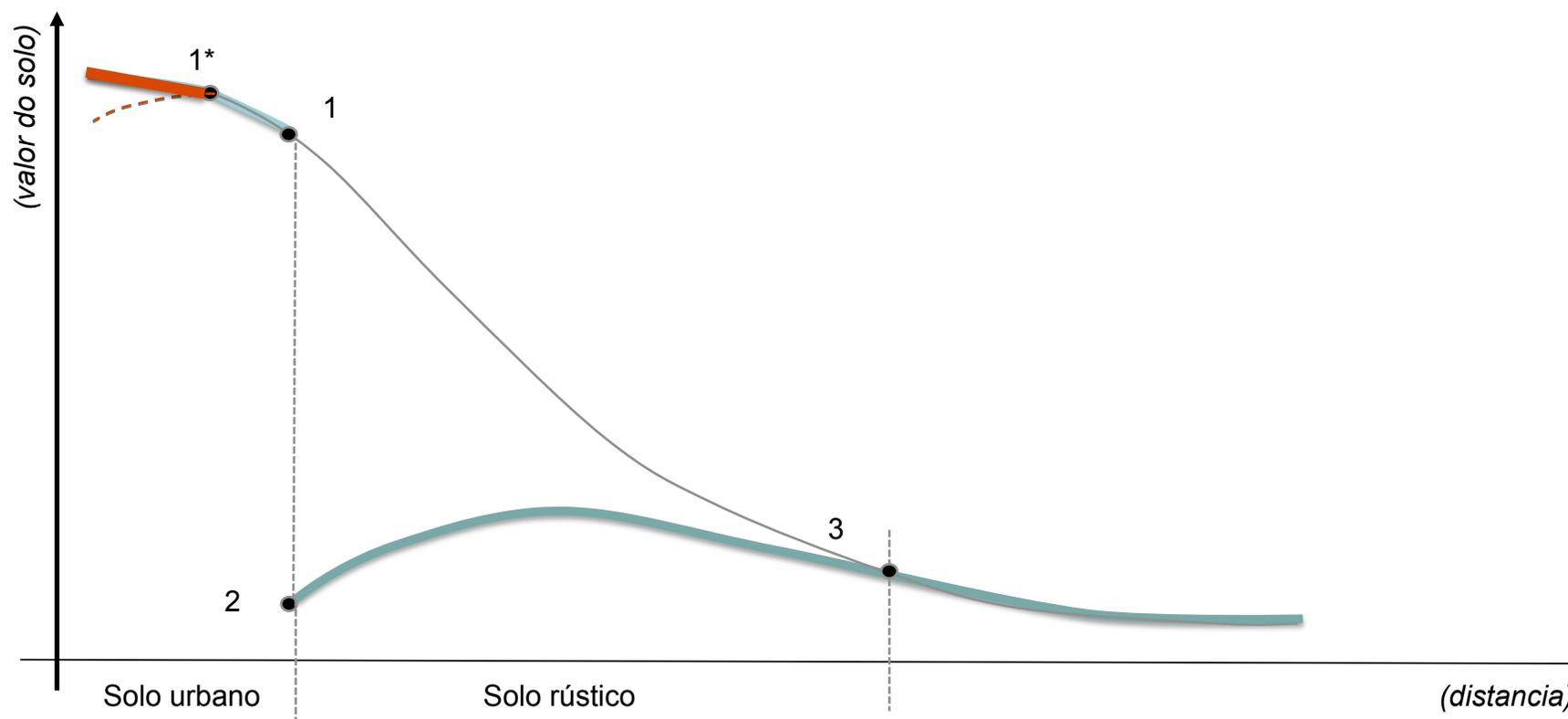


## Diferentes segmentos de mercado





## Diferentes segmentos de mercado: áreas centrais





**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
**Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/**

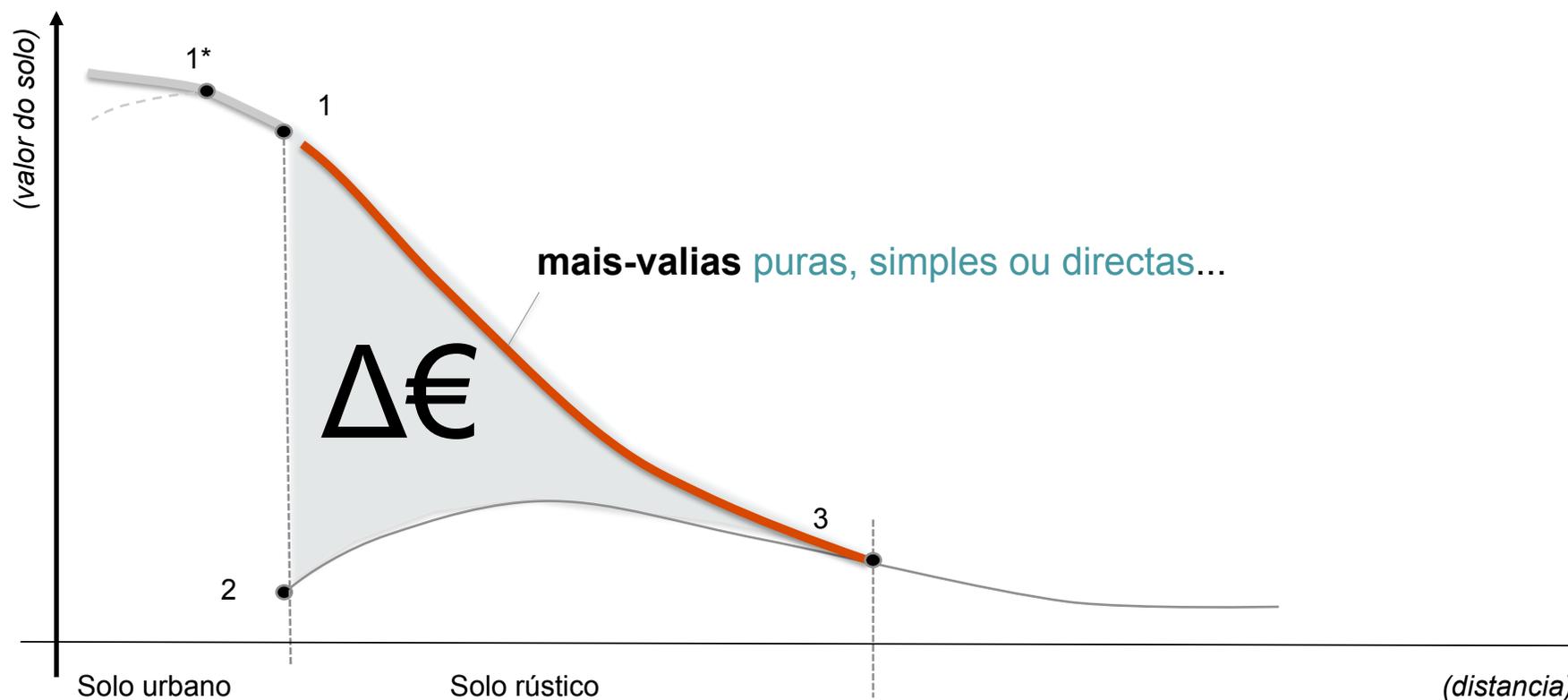
**Urban Mangement**

Ana Morais de Sá

## Diferentes segmentos de mercado: áreas de expansão

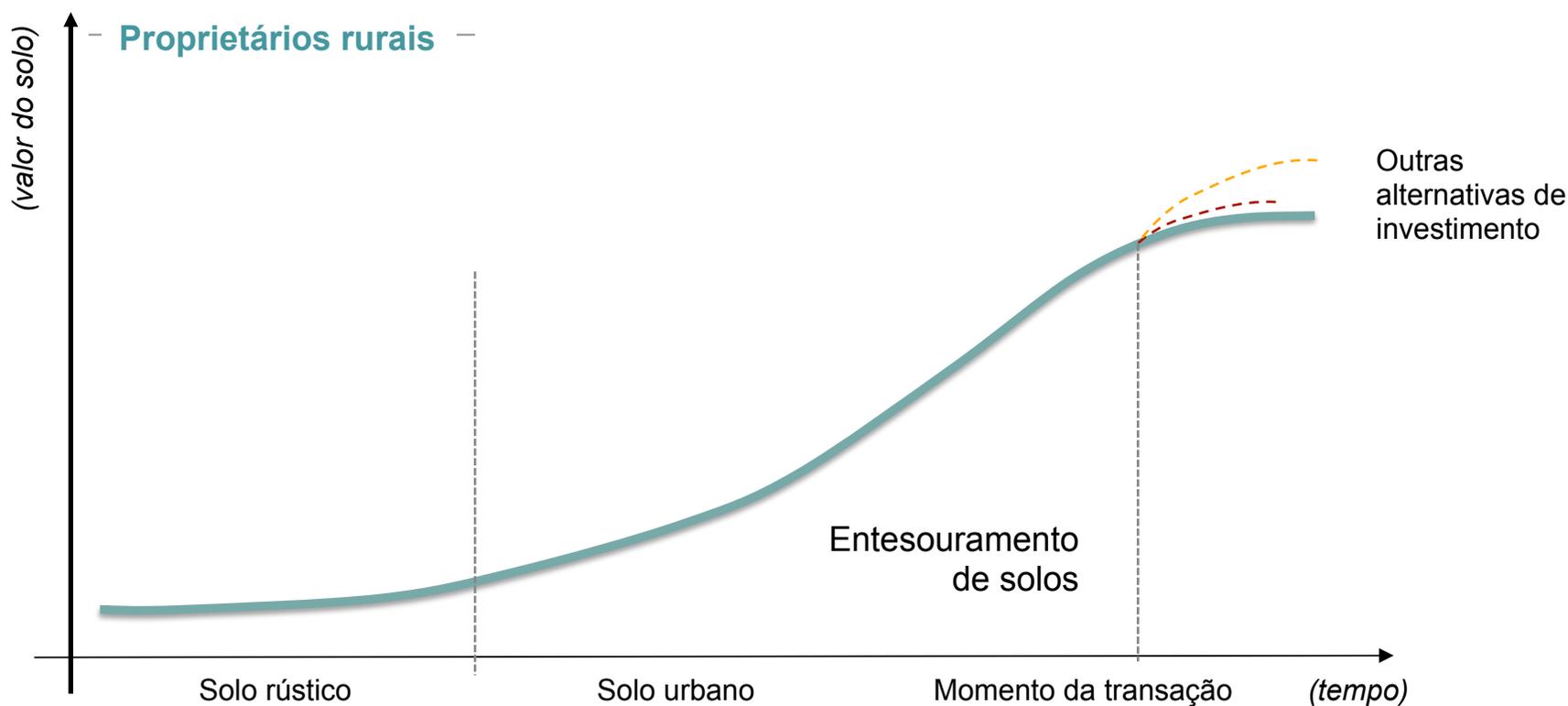


## Diferentes segmentos de mercado: áreas de expansão



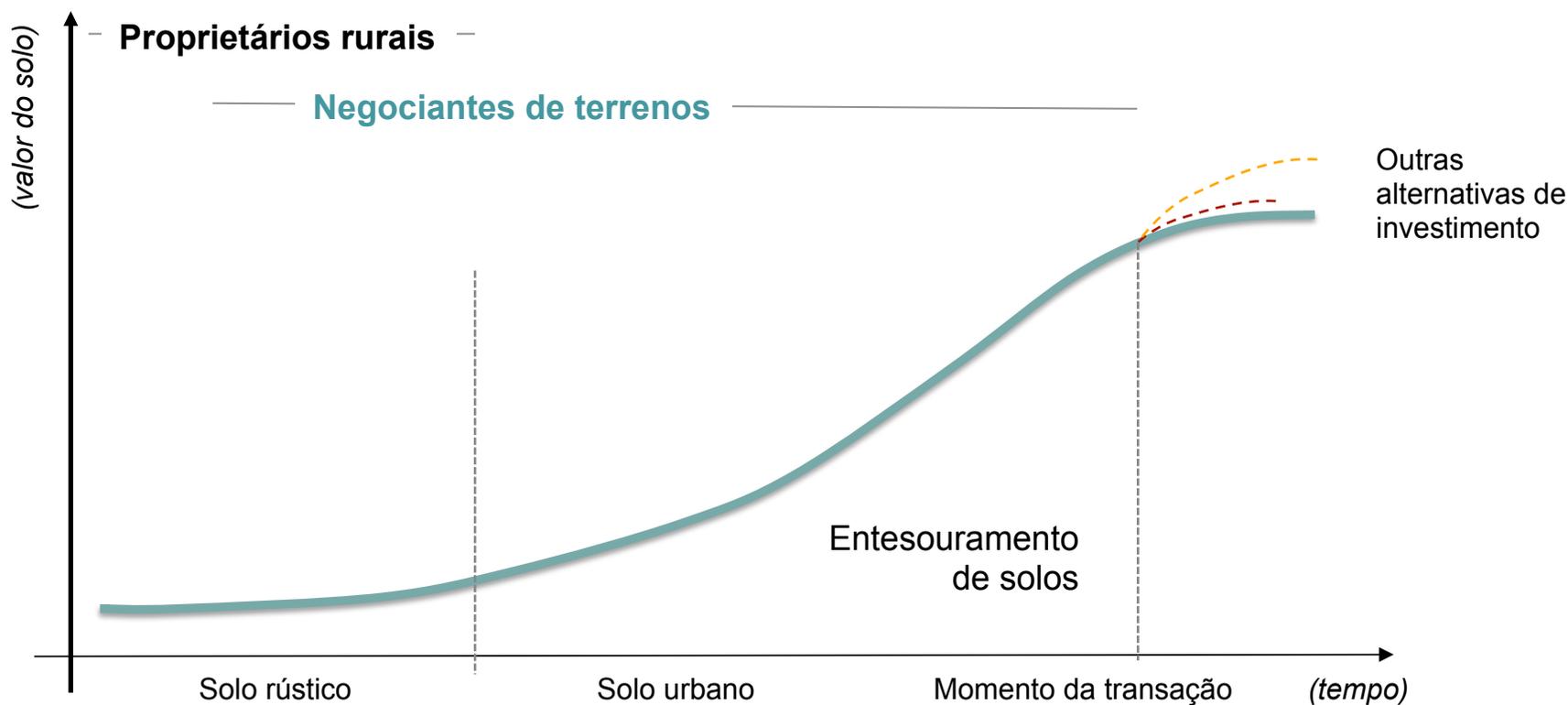


**Proprietários Rurais:** aguardam que a subida do preço do mercado dos seus terrenos atinja valores vantajosos para os venderem ou lotearem



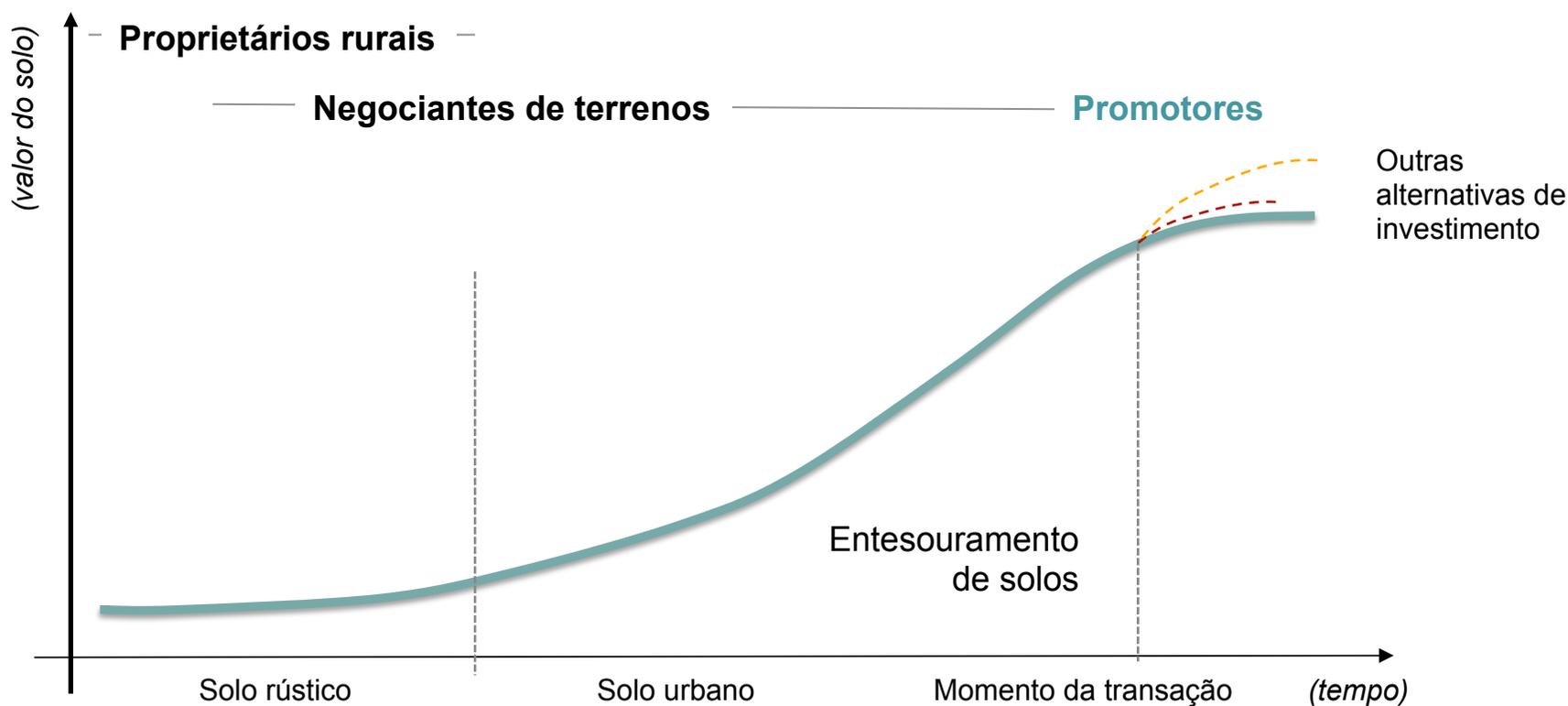


**Negociantes de terrenos:** compram e retêm o solo rústico, geralmente sem lhe darem utilização, para depois o venderem com grandes lucros. O solo é visto como um bem de aplicação de capital.





**Promotores:** quem efectivamente procede à transformação do solo rústico em urbano, através de operações de loteamento e/ou obras de edificação





**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Management

Ana Morais de Sá



Composição do preço final do m<sup>2</sup> Ac Habitação

**Aquisição do terreno:** **250€/m<sup>2</sup> Ac**

Infraestruturação: 100€/m<sup>2</sup> Ac

Edificação: 600€/m<sup>2</sup> Ac

**Total:** **950€/m<sup>2</sup> Ac**

**Outros Custos:**

Projectos, Encargos administrativos, taxas,  
comercialização, custos de capital.....

..... **Margem de Lucro**.....



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Mangement

Ana Morais de Sá



Outro tipo de agentes ou forças...

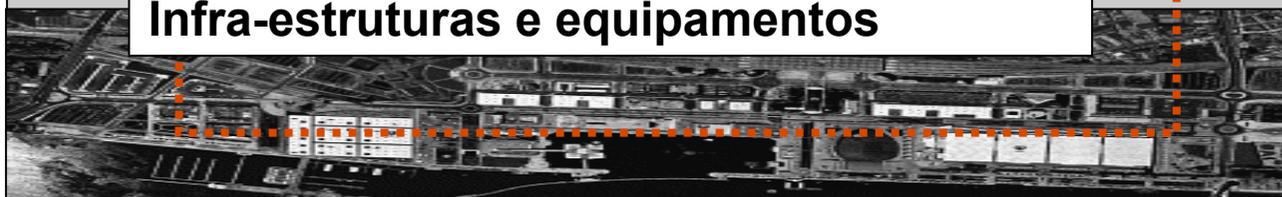
**Correctores de terrenos**

**Bancos, companhias de seguro...**

**Autarquias locais**

**Transportes e acessibilidades**

**Infra-estruturas e equipamentos**





**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Management

Ana Morais de Sá



### Mais-Valias Simples/ Puras/ Directas

Resultam de **decisões administrativas** (da exclusiva **competência, mérito e iniciativa pública**) de autorização de **alteração do uso do solo** de rústico para urbano ou, no espaço urbano, de alteração de utilizações (uso habitacional para serviços ou comércio) ou aumento de áreas de construção...

### Mais-Valias Indirectas

Resulta da valorização de um prédio sem que nele tenha ocorrido qualquer tipo de melhoramento ou transformação. O incremento de valor deve-se a **transformações que ocorrem na estrutura territorial** onde o imóvel se integra (de iniciativa pública ou privada)



## Conceitos

- **Betterment** - the rise in land values directly caused by a planning or public works decision (contrasts with “compensation”, sometimes also called “worsement” or “worsenment”) – Term used in Britain and the former colonies. I propose a distinction between “direct betterment” and “indirect betterment” depending on the location of the land parcel relative to the decision.
- **Unearned increment** – any rise in land values – whether due to public decisions or to the general economy; stressing the fact that the rise is not due to the landowners’ own initiatives and efforts. Used internationally (World Bank, UN, academic literature)
- **Plus value** – Used in Spanish-speaking countries to denote either betterment or the unearned increment. Also used internationally (World Bank, UN, academic literature)
- **Windfalls** (to contrast with “wipeouts”) Not a specific professional or legal term. A somewhat whimsical term. Coined by Americans to denote “unearned” gains in property values.
- **Givings** (to contrast with “takings”) – an esoteric takeoff on the reverse US concept of “takings”.
- **Value capture** – a generic term with a variety of meaning, potentially all the above



## Vias para a aquisição municipal de solo

<b>Aceitação das regras do mercado livre</b>	<b>Negociação ou imposição de regras no licenciamento de iniciativas particulares</b>	<b>Imposição de regras</b>
<p>Aquisição do solo no mercado</p> <p>Permutas de solo municipal por solo privado</p> <p><i>Remuneração em solo da quota municipal em associações de economia mista para a produção de solo urbano</i></p>	<p>Cedências para equipamentos colectivos (...) em operações de loteamento</p> <p>Pagamento da taxa municipal de urbanização em lotes para construção</p> <p>Negociação de contrapartidas (índices de utilização suplementares, etc.)</p>	<p>Expropriação por utilidade pública</p> <p>Posse administrativa</p> <p>Direito de preferência</p>



**DECIVIL**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
CIVIL, ARQUITETURA E GEORRECURSOS

TÉCNICO LISBOA

Secção de Urbanismo, Transportes, Vias e Sistemas  
Gestão Urbanística e Economia do Imobiliário/

Urban Mangement

Ana Morais de Sá

<https://www.youtube.com/watch?v=vEZOGF2jSW8>

