



Avaliação de Ativos Imobiliários

CASSANDRA RAQUEL MOREIRA DE CASTRO

julho de 2025

Avaliação de Ativos Imobiliários

Cassandra Raquel Moreira de Castro

Relatório de estágio para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil, Área de Especialização em Gestão das Construções

Orientador: Prof.^ª Dr.^ª Maria Rosário Oliveira

Supervisor: Eng.^ª Ana Pinto (VPM Real Estate)

Júri:

Presidente: Doutor Diogo Rodrigo Ferreira Ribeiro, Professor Coordenador, ISEP

Vogal: Doutora Maria do Rosário, Professora Adjunta, ISEP

Vogal: Doutor Carlos Rafael da Silva Oliveira, Professor Adjunto, IPVC

DECLARAÇÃO DE INTEGRIDADE

Declaro ter conduzido este trabalho académico com integridade. Não plagiei ou apliquei qualquer forma de uso indevido de informações ou falsificação de resultados ao longo do processo que levou à sua elaboração.

Declaro que o trabalho apresentado neste documento é original e de minha autoria, não tendo sido utilizado anteriormente para nenhum outro fim.

Declaro ainda que tenho pleno conhecimento do Código de Conduta Ética do P.PORTO.

ISEP, Porto, 12 de julho de 2025

Cassandra Castro

Resumo

O presente documento visa apresentar os trabalhos desenvolvidos durante o estágio curricular realizado na VPM Real Estate., empresa especializada na prestação de serviços nos setores do imobiliário e da engenharia.

Num contexto económico cada vez mais exigente e competitivo, a avaliação imobiliária assume um papel fundamental na tomada de decisões de investimento, financiamento, gestão patrimonial e planeamento urbano. Por isso, exige-se que o avaliador imobiliário domine os principais conhecimentos sobre as boas práticas da avaliação imobiliária, além de adotar um comportamento ético exemplar.

Ao longo do estágio foram acompanhadas e desenvolvidas diversas atividades relacionadas com a avaliação de imóveis, com especial destaque para a realização de avaliações em diferentes tipos de imóveis, como moradias, apartamentos, escritórios, armazéns e terrenos.

O estágio permitiu um contacto direto com a prática da avaliação imobiliária, contribuindo para a consolidação dos conhecimentos adquiridos ao longo do curso. Foi possível acompanhar várias fases dos processos de avaliação, desde a prospeção de mercado até à aplicação das metodologias mais adequadas a cada tipo de imóvel.

Para além da componente prática, foi realizada também uma pesquisa bibliográfica de forma a enquadrar melhor o tema e a reforçar a base técnica do relatório.

Este trabalho representa assim, a ligação entre a formação académica e a experiência prática vivida durante o estágio curricular.

Palavras-chave: Avaliação imobiliária, metodologias, mercado imobiliário, imóveis, prospeção.

Abstract

This document aims to present the work carried out during the curricular internship at VPM Real Estate. A company specialized in providing services in the real estate and engineering sectors.

In an increasingly demanding and competitive economic context, real estate appraisal plays a fundamental role in investment decisions, financing, asset management, and urban planning. Therefore, it is required that the real estate appraiser master the key knowledge of best practices in property valuation, as well as adopt exemplary ethical conduct.

Throughout the internship, various activities related to property appraisal were followed and developed, with special emphasis on conducting valuations of different types of properties, such as houses, apartments, offices, warehouses, and land.

The internship provided direct contact with the practice of real estate appraisal, contributing to the consolidation of knowledge acquired throughout the course. It was possible to follow several stages of the appraisal processes, from market research to the application of the most appropriate methodologies for each property type.

In addition to the practical component, bibliographic research was also conducted to better frame the topic and strengthen the technical foundation of the report.

The work thus represents the connection between academic training and the practical experience gained during the curricular internship.

Keywords: Real estate appraisal, methodologies, real estate market, properties, market research.

Agradecimentos

A conclusão deste trabalho representa não apenas o fim do meu percurso académico, mas também o reflexo do apoio, incentivo e colaboração de várias pessoas ao longo deste percurso.

Em primeiro lugar, agradeço à minha orientadora, Professora Doutora Maria do Rosário Oliveira, pela sua orientação, disponibilidade, apoio e exigência, que foi fundamental para o desenvolvimento deste trabalho.

À Engenheira Ana Pinto por acompanhar de perto o trabalho desenvolvido, pela generosa partilha de conhecimentos e pelo apoio prestado na sua compreensão.

Um agradecimento especial aos restantes elementos da VPM, pela forma acolhedora e pela constante boa disposição com que me receberam ao longo deste estágio.

Ao ISEP, pelos ensinamentos proporcionados ao lado destes anos, aos docentes que se destacaram pela dedicação e qualidade de ensino, e às pessoas que, além de colegas, se tornaram amigas.

Aos amigos que acompanharam de perto esta jornada, obrigada pela amizade, incentivo e por acreditarem sempre em mim.

Por fim, e mais importante, à minha família, o verdadeiro pilar de todas as minhas conquistas. Agradeço profundamente por todo o apoio incondicional, por nunca duvidarem das minhas capacidades e por estarem sempre presentes.

A todos os que, de forma direta ou indireta, fizeram parte deste percurso, o meu sincero obrigada.

Índice

1	Introdução	1
1.1	Considerações iniciais	1
1.2	Enquadramento e Objetivos.....	2
1.3	Organização do documento.....	2
2	Apresentação do Estágio	5
2.1	Apresentação da Empresa.....	5
2.2	Apresentação dos trabalhos desenvolvidos	6
3	A Avaliação Imobiliária	9
3.1	Contextualização da Avaliação Imobiliária	9
3.2.	Conceitos associados	11
3.3.	Aplicabilidade da Avaliação Imobiliária.....	13
3.4.	Intervenientes na Avaliação Imobiliária	15
3.5.	A Figura do Avaliador Imobiliário	16
3.6.	Normalização Aplicável	17
3.6.1.	Normalização Internacional	17
3.6.2.	Normalização Nacional	18
3.7.	O Mercado Imobiliário Português.....	19
3.8.	A Avaliação Patrimonial	21
3.9.	Relatório de Avaliação	23
4	Metodologias Aplicadas na Avaliação Imobiliária	31
4.1	Método Comparativo de Mercado	32
4.2	Método do Custo	35
4.3	Método do Rendimento.....	42
5	Avaliação Prática	45
5.1.	Metodologia aplicada em cada caso	45
5.2.	Casos Práticos.....	46
5.2.1.	Caso Prático 1: Moradia Unifamiliar	46
5.2.2.	Caso Prático 2: Apartamento T3	53
5.2.3.	Caso Prático 3: Escritórios.....	59
5.2.4.	Caso Prático 4: Lote de Terreno.....	65
5.2.5.	Caso Prático 5: Armazém Industrial com Escritórios.....	70
5.2.6.	Caso Prático 6: Terreno para Construção	81

6	<i>Considerações Finais</i>	95
6.1.	Conclusões	95
6.2.	Principais dificuldades	96
6.3.	Desenvolvimentos futuros	96
	<i>Referências</i>	99
	<i>Anexo I - Caso Prático 1: Plantas - Telas Finais</i>	102
	<i>Anexo II – Caso Prático 1: Relatório de avaliação</i>	105
	<i>Anexo III- Caso Prático 4: Extrato da Planta de Ordenamento (Carta de Qualificação de Solo)</i>	130
	<i>Anexo IV - Caso Prático 5: Plantas – Projeto de Arquitetura</i>	132

Lista de Figuras

Figura 2-1- Logotipo VPM	5
Figura 3-1- Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga (Instituto Nacional de Estatística , 2024)	20
Figura 3-2- Taxa de variação da renda mediana por m2 e do nº de novos contratos de arrendamento (Instituto Nacional de Estatística , 2024)	21
Figura 5-1- Caso Prático 1: Localização	47
Figura 5-2- Caso Prático 1: Percentagem de Terreno (Autoridade Tributária e Aduaneira , 2025)	50
Figura 5-3- Caso Prático 2: Localização	54
Figura 5-4- Caso Prático 3: Localização	60
Figura 5-5- Caso Prático 4: Localização	66
Figura 5-6- Caso Prático 5: Localização	71
Figura 5-7- Rendas Prime (Cushman & Wakefield, 2025)	76
Figura 5-8- Prime Yields Setores de Indústria & Logística (Cushman & Wakefield, 2025)	76
Figura 5-9- Caso Prático 6: Localização	82
Figura 5-10- Caso Prático 6: Taxa de Inflação Março 2025 (Banco de Portugal, 2025)	91
Figura 5-11- Caso Prático 6: Taxa de Juro Anual dos Certificados de Aforro (Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, 2025)	91

Lista de Tabelas

Tabela 4-1- Homogeneização dos atributos	34
Tabela 4-2- Tabela do Professor A. Bezelga.....	39
Tabela 4-3- Categorias de estado de conservação para o método de Ross-Heidecke	40
Tabela 4-4- Tabela de Ross- Heidecke	41
Tabela 5-1- Metodologia aplicada em cada caso	45
Tabela 5-2- Caso Prático 1: Áreas gerais do imóvel.....	47
Tabela 5-3- Caso Prático 1: Prospeção de mercado de moradias.....	48
Tabela 5-4- Caso Prático 1: Método Comparativo de Mercado	49
Tabela 5-5- Caso Prático 1: Tabela Ross-Heidecke (%)	51
Tabela 5-6- Caso Prático 1: Método do custo de reposição	52
Tabela 5-7- Caso Prático 1: Presumível Valor de Transação do Imóvel.....	53
Tabela 5-8- Caso Prático 2: Áreas gerais do imóvel.....	55
Tabela 5-9- Caso Prático 2: Prospeção de mercado venda de apartamentos	56
Tabela 5-10- Caso Prático 2: Método comparativo de mercado	56
Tabela 5-11- Caso Prático 2: Prospeção de mercado renda de apartamentos	57
Tabela 5-12- Caso Prático 2: Método do Rendimento	58
Tabela 5-13- Caso Prático 2: Cálculo Yield.....	59
Tabela 5-14- Caso Prático 2: Presumível valor de transação do imóvel.....	59
Tabela 5-15- Caso Prático 3: Áreas gerais do imóvel.....	61
Tabela 5-16- Caso Prático 3: Prospeção de mercado venda de escritórios.....	62
Tabela 5-17- Caso Prático 3: Método Comparativo de Mercado	63
Tabela 5-18- Caso Prático 3: Prospeção de mercado renda de escritórios	63
Tabela 5-19- Caso Prático 3: Método do Rendimento	64
Tabela 5-20- Caso Prático 3: Cálculo Yield.....	64
Tabela 5-21- Caso Prático 3: Presumível valor de transação do imóvel.....	65
Tabela 5-22- Caso Prático 4: Áreas gerais do imóvel.....	66
Tabela 5-23- Caso Prático 4: Prospeção de mercado venda de moradias.....	67
Tabela 5-24- Caso Prático 4: Prospeção de mercado venda de terrenos.....	68
Tabela 5-25- Caso Prático 4: Método Comparativo de Mercado	69

Tabela 5-26- Caso Prático 4: Método do Custo - Valor Residual	70
Tabela 5-27- Caso Prático 4: Valor Potencial do Imóvel	70
Tabela 5-28- Caso Prático 5: Áreas gerais do imóvel.....	72
Tabela 5-29- Caso Prático 5: Prospecção de mercado venda de terrenos.....	74
Tabela 5-30- Caso Prático 5: Prospecção de mercado renda de armazéns.....	74
Tabela 5-31- Caso Prático 5: Prospecção de mercado renda de escritórios	74
Tabela 5-32- Caso Prático 5: Método do Rendimento - Rendas Potenciais	77
Tabela 5-33- Caso Prático 5: Valor de Terreno	77
Tabela 5-34- Caso Prático 5: Custos de Construção e Encargos	78
Tabela 5-35- Caso Prático 5: Método do Custo de Reposição	78
Tabela 5-36- Caso Prático 5: Presumível Valor de Transação do Imóvel - Estado Devoluto	79
Tabela 5-37- Caso Prático 5: Atualização Anual Renda Mensal.....	80
Tabela 5-38- Caso Prático 5: Método do Rendimento - Rendas Efetivas	80
Tabela 5-39- Caso Prático 5: Presumível Valor de Transação do Imóvel - Estado Atual.....	81
Tabela 5-40- Caso Prático 6: Áreas gerais do imóvel.....	82
Tabela 5-41- Caso Prático 6: Prospecção de mercado venda de terrenos.....	84
Tabela 5-42- Caso Prático 6: Prospecção de mercado venda de apartamentos	84
Tabela 5-43- Caso Prático 6: Custos de Construção e Encargos	86
Tabela 5-44- Caso Prático 6: Valor TMU	88
Tabela 5-45- Caso Prático 6: Valores associados a receitas do processo	88
Tabela 5-46- Caso Prático 6: Planeamento do Projeto	89
Tabela 5-47- Caso Prático 6: Cálculo da Taxa de Atualização	91
Tabela 5-48- Caso Prático 6: Tabela de Cash-Flows.....	92

Acrónimos

Lista de Acrónimos

VPM	Vaz Pinto Mendes, Lda.
PIB	Produto Interno Bruto
ASAVAL	Associação Profissional das Sociedades de Avaliação
CMVM	Comissão de Mercado de Valores Mobiliários
TEGOVA	The European Group of Valuer's Association
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
EVS	European Valuation Standards
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
VPT	Valor Patrimonial Tributário
PIP	Pedido de Informação Prévia
SCE	Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior dos Edifícios
IVA	Imposto sobre o valor acrescentado
TMU	Taxa Municipal pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanas
ABC	Área Bruta de Construção

1 Introdução

1.1 Considerações iniciais

A avaliação imobiliária assume atualmente um papel crucial no contexto económico e financeiro. Os valores envolvidos nas transações imobiliárias e, em particular, nos financiamentos associados a esses ativos, justificam por si só a atenção dedicada a este tema.

Esta importância é reconhecida tanto pela legislação vigente como pelas normas emitidas por diversas entidades profissionais e organismos reguladores do setor.

De acordo com dados do Banco de Portugal, do Instituto Nacional de Estatística e da Pordata, aproximadamente 40% dos ativos do sistema bancário português são compostos por ativos imobiliários, sendo que a habitação representa cerca de 30%. O crédito concedido às famílias para aquisição de habitação ascendia, no final do último ano, a cerca de 97 mil milhões de euros, enquanto o crédito total à habitação e ao consumo ultrapassava os 22 mil milhões de euros.

Segundo o último Censos, existiam em Portugal mais de 6 milhões de alojamentos familiares. Considerando o preço médio dos imóveis transacionados, estima-se que o valor total do parque habitacional ultrapasse os 850 mil milhões de euros, o que representa aproximadamente 3,7 vezes o PIB de 2022.

Estes números evidenciam de forma clara o peso substancial do setor imobiliário na economia portuguesa. Contudo, a avaliação imobiliária é um processo complexo, que vai muito além de simples cálculos financeiros. Trata-se de uma atividade com um carácter multidisciplinar, que exige a compreensão de variáveis como a dinâmica da oferta e da procura, a evolução dos preços, as características específicas de cada imóvel, bem como os comportamentos e perceções dos vários intervenientes desde o proprietário ao comprador, passando pelos agentes imobiliários.

Apesar de já nos anos cinquenta se encontrarem alguns estudos sobre o mercado imobiliário, foi com os estudos de Rosen (1974;1979), que começaram a surgir metodologias mais estruturadas para a análise e estimativa dos preços dos imóveis. Desde então, a crescente valorização do imobiliário, aliada ao aumento do crédito e à intensificação da urbanização, veio tornar esta área ainda mais desafiante.

O aumento dos preços dos imóveis, do rendimento e do crédito disponíveis e da concentração urbana, levou a que a avaliação imobiliária se tenha tornado mais difícil do que a avaliação financeira, uma vez que as propriedades não são homogéneas e as suas transações são pouco frequentes.

Perante este cenário, exige-se que o avaliador imobiliário domine os principais conhecimentos sobre as boas práticas da avaliação imobiliária.

Sendo indispensável conhecer bem os mercados onde atua, um avaliador qualificado não pode deixar de estar atualizado sobre os principais conceitos e metodologias na área da avaliação, quer do ponto de vista teórico, quer do ponto de vista prático. Só assim se torna possível ter avaliações de qualidade.

1.2 Enquadramento e Objetivos

Em Portugal, estima-se que existam cerca de 2.000 peritos avaliadores de imóveis (ASAVAL 2025).

Tendo em conta que não há, na prática, transações nem financiamentos imobiliários relevantes sem a correspondente avaliação, este setor tem vindo a ganhar cada vez mais valor e reconhecimento.

Este documento visa assim apresentar as atividades desenvolvidas ao longo do estágio curricular no âmbito da avaliação imobiliária de ativos. As atividades desenvolvidas têm como principal objetivo analisar e compreender o processo da avaliação de imóveis, abordando metodologias existentes e garantindo a realização de avaliações consistentes, coerentes e em conformidade com as normas em vigor.

Além disso, é objetivo deste documento aprofundar o conhecimento sobre avaliação imobiliária, a aquisição de novas competências relacionadas com a atividade principal da empresa e o desenvolvimento da experiência prática. Pretende-se também evidenciar a compreensão da dinâmica do trabalho integrado num ambiente empresarial, promovendo o crescimento técnico, pessoal e profissional ao longo do estágio.

1.3 Organização do documento

O presente documento encontra-se segmentado em 6 capítulos.

O capítulo 1 corresponde à introdução, onde são apresentadas as considerações iniciais, o enquadramento, os objetivos e a organização do documento.

O capítulo 2 inicia-se com a apresentação da empresa onde o estágio, realizado no âmbito da unidade curricular de DIPRE, teve lugar. Apresenta-se uma contextualização do campo de atuação da empresa, assim como uma descrição dos trabalhos práticos desenvolvidos durante o estágio.

O capítulo 3 apresenta o resultado da pesquisa e revisão bibliográfica efetuada, onde conterà toda a pesquisa e definição de conceitos relevantes ao tema. Neste capítulo são abordados diversos aspetos relacionados com a avaliação imobiliária, iniciando-se com uma contextualização geral da avaliação imobiliária e dos diferentes conceitos associados. Avançando para temas mais específicos, como as principais aplicações da avaliação, os intervenientes envolvidos, o papel do avaliador imobiliário, a normalização aplicável, o mercado imobiliário português, a avaliação patrimonial e, finalmente, a estrutura típica de um relatório de avaliação.

O capítulo 4 expõe e explica as principais metodologias utilizadas na avaliação: Método Comparativo de Mercado, Método do Custo e Método do Rendimento.

O capítulo 5 descreve os casos práticos analisados no âmbito do trabalho em ambiente empresarial. São expostos e detalhados 6 casos práticos, iniciando com uma breve descrição dos imóveis seguidos pelo cálculo do seu valor, utilizando uma ou mais das metodologias referidas no capítulo anterior.

Por último, o capítulo 6 diz respeito às considerações finais. Neste capítulo, procura-se fazer uma síntese do trabalho desenvolvido ao longo do estágio, destacando as principais conclusões retiradas sobre o tema e a experiência em contexto empresarial. Além disso, são apresentadas sugestões para trabalhos futuros, com o intuito de dar continuidade e aprofundar as investigações realizadas.

2 Apresentação do Estágio

2.1 Apresentação da Empresa

A VPM Real Estate é uma empresa de referência, especializada na prestação de serviços nos setores do imobiliário e da engenharia, com um portfólio abrangente e uma atuação crescente no mercado nacional.

A empresa oferece uma vasta gama de serviços, que inclui consultoria e avaliação de imóveis, atividades de engenharia como projeto, certificação energética, compra e venda de imóveis para revenda e prestação de serviços de mediação e angariação imobiliária.

Além disso, a VPM Real Estate também se dedica à administração e gestão de imóveis, proporcionando soluções completas e personalizadas aos seus clientes em todas as fases do processo imobiliário.



Figura 2-1- Logotipo VPM

A VPM Real Estate tem como visão manter um crescimento sustentado e sustentável, com especial atenção para os mercados emergentes que estão a registar um forte crescimento no setor imobiliário. A sua missão é ser uma empresa de referência, orientada por uma gestão racional e centrada no cliente, enquanto os seus valores são fundamentados na busca constante pela excelência em todos os serviços prestados.

O portfólio da VPM Real Estate abrange uma ampla gama de avaliações, realizadas para empresas, instituições financeiras, entidades públicas e clientes privados. Estas avaliações incluem diversos tipos de imóveis, como moradias, apartamentos, armazéns, edifícios comerciais, complexos desportivos, clínicas, escritórios, terrenos e unidades industriais, entre outros.

2.2 Apresentação dos trabalhos desenvolvidos

Durante o estágio, e em colaboração com a equipa da VPM, foram desenvolvidas várias atividades no âmbito das funções habituais da empresa. Algumas dessas atividades, nomeadamente as relacionadas com a avaliação de diferentes tipos de imóveis, foram selecionadas para este relatório como casos práticos, por refletirem de forma concreta a aplicação dos conhecimentos adquiridos e das metodologias utilizadas. Os ativos imobiliários selecionados incluem: Moradia unifamiliar, apartamento T3, escritórios, lote de terreno, armazém industrial e terreno para construção.

Porém, foram também acompanhados outros trabalhos e projetos que, embora tenham contribuído para a experiência do estágio, não apresentaram relevância suficiente para serem incluídos como casos práticos neste relatório, devido à sua dimensão ou semelhança com os apresentados. Assim, optou-se por não os detalhar neste documento, nomeadamente:

- Estudo de valor de uma moradia unifamiliar T4 localizada na União de Freguesias de Serzedo e Perosinho, em Vila Nova de Gaia. Tratando-se de um processo de expropriação, o estudo teve como objetivo estimar o valor do imóvel. Para esse efeito, foram aplicados dois métodos de avaliação: o método comparativo de mercado e o método do custo de reposição.
- Estudo de valor de um terreno com capacidade construtiva de 4.447 m², localizado na União de Freguesias de Mafamude e Vilar de Paraíso, em Vila Nova de Gaia. Para este estudo foi utilizado o método de rendimento pela abordagem dinâmica (Discounted Cash-Flow). Foi admitido três anos de construção, com início de vendas no primeiro ano de obra, prolongando-se por um total de seis anos. Esta abordagem permitiu assim, estimar o valor atual do ativo.
- Avaliação de uma loja comercial localizada na Freguesia de Paranhos, no Porto. A loja em questão encontra-se devoluta e em elevado estado de degradação, o que exigiu uma análise mais rigorosa em relação ao seu potencial e utilização futura, dado o necessário investimento em obras de reabilitação. Para a determinação do seu valor, foram aplicados dois métodos de avaliação: o método comparativo de mercado e o método de rendimento com rendas potenciais.
- Avaliação de loteamento constituído por 9 lotes para construção localizado na União de Freguesias de Amarante, em Amarante. O loteamento existente prevê a construção de 9 moradias unifamiliares, compostas por três pisos (cave, rés-do-chão e 1º andar). Os lotes têm áreas que variam entre 184,80 m² e 482,00 m². Para a determinação do seu valor, foram

aplicados dois métodos de avaliação: o método comparativo de mercado e o método do custo – valor residual.

- Avaliação de apartamentos localizados na União de Freguesias de Mafamude e Vilar de Paraíso, em Vila Nova de Gaia. Estas frações autónomas correspondem a tipologias T1 e T2 e encontram-se inseridas no mesmo edifício multifamiliar. Para efeitos de avaliação, foi considerado que as frações “A” e “B” estavam devolutas e as frações “C” e “D” ocupadas. A metodologia de cálculo utilizada foi: Método do rendimento com rendas potenciais e método do custo – valor residual.
- Avaliação de terreno rústico com mata de carvalhos e pastagem localizado na União de Freguesias de Tabuadelo e São Faustino, em Guimarães. Para esta avaliação, houve necessidade de determinar a capacidade construtiva do terreno com recurso ao Plano Diretor Municipal em vigor no Município de Guimarães. Tendo em conta isso, foi admitida uma capacidade de 10 moradias unifamiliares com logradouro. Para a determinação do seu valor potencial, foi aplicado o método do custo – valor residual.

Para além das avaliações e estudos de valor realizados, foram também desenvolvidas diversas réplicas de avaliações previamente elaboradas pelos supervisores, com o objetivo de consolidação e formação. Foram igualmente desenvolvidas prospeções de mercado, cujos resultados serviram de base a análises de investimento conduzidas posteriormente pela equipa.

Adicionalmente, houve envolvimento na elaboração de contratos de mediação imobiliária e na preparação de apresentações comerciais de imóveis, destinadas à sua promoção no mercado.

3 A Avaliação Imobiliária

3.1 Contextualização da Avaliação Imobiliária

A avaliação imobiliária consiste na estimação do valor associado ao bem imóvel. Não se trata de uma ciência exata, mas sim na determinação de um valor aproximado do bem imóvel, com a utilização de técnicas e procedimentos de cálculos adequados. O valor obtido diz respeito à data em que foi determinado ou a um determinado período e ao fim a que se destina (Seabra 2015).

Avaliar é, portanto, estimar o valor económico de um bem. Essa estimativa representa uma previsão do preço que se espera obter caso o imóvel seja colocado no mercado para venda, em determinado contexto e momento.

Utiliza-se o termo “estimativa” porque o valor determinado corresponde a um preço potencial e provável. Só existe preço, em sentido estrito, quando há troca efetiva de dois bens, dos quais uma delas é a moeda. O conceito de “preço potencial” refere-se à ideia de preço que o imóvel teria numa venda livre, caso tal ocorresse.

O valor a estimar é económico, em termos de probabilidade de troca. Fica assim excluídos desta ponderação outros valores como os históricos ou afetivos, que não podem ser expressos em termos monetários.

Assim, sempre que se pretende estimar o valor associado a um bem imóvel é necessário recorrer à avaliação imobiliária.

Embora seja comum utilizar-se a expressão “avaliação do imóvel”, é importante salientar que a avaliação pode abranger não apenas o bem físico em si, mas também os direitos inerentes ao mesmo, como o direito de posse, de arrendamento, de usufruto, ou outros, bem como os respetivos benefícios económicos.

Além disso, importa referir que o ato de avaliar não é totalmente científico, nem estamos perante uma ciência exata, uma vez que o corpo da doutrina que regula esta atividade ainda não está suficientemente estruturado. Por este motivo, a atividade da avaliação imobiliária é feita com alguma dose de arte.

São vários os fatores que poderão contribuir para a divergência entre o valor de mercado estimado e o

valor pelo qual será feita a transação final, designadamente os fatores subjetivos ao comprador, os fatores subjetivos ao vendedor, os fatores subjetivos ao próprio avaliador, os fatores relativos ao mercado imobiliário, os fatores relacionados com experiência e competência do avaliador e os fatores associados à inadequação atual dos fundamentos base da atividade de avaliação imobiliária (Figueiredo 2018).

Assim, ao determinar o valor de um bem imobiliário, é necessário considerar várias variáveis que tornam o cálculo do valor final complexo, e por vezes, impreciso. Tendo em conta isso, o valor de um imóvel pode variar significativamente em função de diversas variáveis, entre as quais se destacam:

- Localização do imóvel ou da construção;
- Qualidade e características construtivas;
- Serviços e instalações disponíveis;
- Dimensão do imóvel (áreas maiores possuem preço por m² menor);
- Expectativas para a zona de localização do imóvel (planos de urbanismo, zonas verdes, industriais, comerciais ou residenciais);
- Situação jurídica do imóvel.

Desta forma, é possível afirmar que não existem dois imóveis exatamente iguais.

O “princípio da oferta e da procura” determina o preço de um bem ou serviço no mercado. Este princípio estabelece que o preço de um bem ou serviço tende a aumentar quando a procura é elevada e a diminuir quando a oferta excede a procura. Assim, o preço de mercado é influenciado por flutuações de procura e oferta, fazendo com que os preços variem ao longo do tempo, como resultado dos efeitos gerais e específicos de forças económicas e sociais, que não são possíveis controlar.

No caso dos bens imóveis, o seu valor resulta da interação de quatro fatores: a utilidade, a escassez, o desejo e o poder de aquisição.

Dada esta complexidade, a avaliação imobiliária exige a intervenção de um perito avaliador qualificado, com formação e experiência adequadas para analisar e ponderar os diversos fatores em jogo. O trabalho do avaliador assume, por isso, elevada importância e responsabilidade, uma vez que a sua tarefa envolve desafios e exigência.

Em Portugal, a atividade de avaliação imobiliária encontra-se regulamentada por diversos diplomas legais e normativos técnicos, assegurando a transparência, a fiabilidade e a uniformidade dos critérios utilizados (Laia 2024).

De uma forma geral, a qualidade das avaliações imobiliárias em Portugal tem vindo a registar uma evolução positiva nos últimos anos. As crescentes exigências, tanto por parte dos clientes como Bancos e Fundos de Investimento Imobiliário, como das suas associações profissionais, nomeadamente a TEGOVA e o RICS, têm levado os avaliadores imobiliários a apostar na formação contínua, promovendo o aprimoramento e a aquisição das competências essenciais ao exercício da profissão. Este avanço tem sido possível graças ao surgimento, no mercado, de opções de formação e ensino superior de elevada qualidade na área da avaliação imobiliária. Estas iniciativas têm contribuído de forma decisiva para a profissionalização e valorização da atividade de avaliação em Portugal.

3.2. Conceitos associados

Embora na prática, os conceitos de preço, custo e valor sejam frequentemente utilizados como sinónimos ou similares, é essencial fazer distinção entre eles, pois cada um possui um significado específico e distinto.

Preço – é a quantia pedida, que depois de realizada a transação, é paga, oferecida ou pedida por um serviço ou bem, levando que o termo preço esteja intimamente ligado com a oferta e a procura (Lúcio 2017).

Custo – é o montante despendido na sua produção, sendo igual à soma de todos os custos associados à construção do ativo/empreendimento, desde o terreno, mão-de-obra, materiais e custos indiretos. Pode ainda acrescer uma margem de lucro (Laia 2024). Pode distinguir-se em:

- Custo de substituição – Custo de construção de um imóvel que visa cumprir os mesmos objetivos funcionais do imóvel em avaliação, mas com materiais e técnicas atuais.
- Custo de reposição – Custo de construção em que esse custo de refere a uma construção com materiais e técnicas iguais às do imóvel em avaliação.

Valor – é um conceito económico que se refere ao preço mais provável a que chegarão compradores e vendedores de um bem ou serviço que está disponível para aquisição; o valor estabelece o preço hipotético ou ideal que os compradores e vendedores determinarão pelo bem ou serviço. O valor não é um facto, mas sim uma estimativa do preço provável que será pago pelos bens e serviços, num dado instante de tempo, de acordo com uma definição específica de valor. Assim, o valor reflete a visão dos

benefícios percebidos, pelo que possui o bem ou recebe o serviço, das respetivas utilidades alternativas ou funções associadas para os participantes num determinado mercado e na data efetiva de avaliação, podendo ainda refletir condições de mercado atípicas ou não usuais (Couto 2007).

Existem assim vários tipos e definições possíveis associadas ao conceito de valor de um imóvel, em que alguns são usados usualmente na avaliação, e os restantes em situações de carácter especial, devidamente identificadas. Assim, ao realizar uma avaliação imobiliária, deve-se explicitar o tipo e a definição adotados, não os utilizando sem a respetiva qualificação (Pinto 2013).

O valor de mercado é o montante pelo que se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transacionada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados cada um dos quais atuando independentemente um do outro, com prudência, sem coação e com pleno conhecimento de mercado (Figueiredo 2018).

No entanto, também pode ser designado como sendo a quantia estimada pela qual, na data de avaliação, se transacionaria voluntariamente uma propriedade entre um comprador e um vendedor, numa transação livre, depois de uma comercialização adequada, em que cada uma das partes atuou com conhecimento, com prudência e sem pressões, ou, de uma forma mais simples, o valor de mercado corresponde ao preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos pleno conhecimento das condições do mercado e da utilidade do imóvel transacionado (Couto 2007).

Torna-se essencial identificar se o valor alcançado cumpre a definição de Valor de Mercado, um conceito diferente ou um mercado de referência restrito, com consequências diferentes.

Assim, para além do valor de mercado, é possível considerar outros tipos de valor, a saber:

- Valor Venal ou de Capital – é o preço do imóvel efetivamente pago no momento da transação (Lourenço 2016).
- Valor Intrínseco – é o custo necessário para a construção de um bem semelhante ou igual ao em apreço (incluindo os custos com projetos, taxas e demais cargos). Este deverá ser afetado a um fator que traduza a depreciação física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica ocorrida e acrescido do valor de mercado da parcela de terreno onde o bem está implantado (incluindo os encargos conexos com a sua aquisição) (Mota 2008).
- Valor Potencial, Exploração, Locativo ou de Rendimento – é o valor que resulta da capitalização a uma taxa conveniente, dos rendimentos líquidos médios proporcionados (em geral,

anualmente) pela propriedade (Mota 2008).

- Valor Efetivo Anual – é o valor do imóvel tendo em consideração a utilização que está destinada (Lourenço 2016).
- Valor Económico – é o valor, que traduz o preço máximo pelo qual deverá ser adquirido um terreno para construção, reabilitação, ou outra intervenção, para que o investimento imobiliário a desenvolver seja rentável (Mota 2008).
- Valor Patrimonial – é o valor determinado pela Autoridade Tributária ao imóvel, urbano ou rústico, e que consta na caderneta predial do prédio (Lúcio 2017).
- Valor de Expropriação – é o valor a pagar ao proprietário em função da situação atual do bem e do mercado onde se insere e para o fim diverso a que se destina, atende a situações concretas de introdução de mais-valias nos imóveis ou perda de valor resultante da ação de expropriação para o fim previsto (Couto 2007).
- Valor de Garantia – corresponde ao valor que é atribuído por uma instituição financeira para garantir compensação da entidade em caso de incumprimento (Lourenço 2016).
- Valor Residual – corresponde ao valor utilizado numa avaliação de terrenos e imóveis a reabilitar e é obtido através da dedução ao valor de capital do imóvel reabilitado aos custos da intervenção do mesmo (Lourenço 2016).

3.3. Aplicabilidade da Avaliação Imobiliária

Como resulta do supra exposto, recorre-se à avaliação imobiliária quando se pretende estimar o valor de um imóvel, nomeadamente o valor de mercado, expresso em unidade monetária, com vista a operações de compra, venda ou arrendamento.

Usualmente a avaliação de imóveis interessa a diversas entidades, como entidades privadas/públicas e a particulares. No caso dos particulares geralmente requerem a estimação do valor de mercado das propriedades imobiliárias para que possam proceder à sua aquisição ou mesmo comercialização (Pinto 2013).

Assim, é possível apresentar uma lista das situações mais comuns em que pode surgir a necessidade da realização de uma avaliação imobiliária, a saber:

- Particulares: partilhas, litígios, expropriações, investimentos, compra e venda;

- Empresas privadas: compra e venda, seguros, investimentos, ativos das empresas/valor patrimonial, crédito bancário, insolvências e penhoras;
- Empresas públicas: expropriações, investimentos e crédito bancário;
- Estado e Municípios: repartições de finanças (determinação do VPT – Valor Patrimonial Tributário, para efeitos do IMI), expropriações, investimento compra e venda;
- Fundos de Investimento Imobiliário: investimento, compra e venda de imóveis.

Considerando a sua mobilidade, os bens podem ser classificados em bens móveis ou bens imóveis.

Os bens móveis são aqueles que podem ser deslocados sem destruição ou perda de valor.

Os bens imóveis são aqueles que não podem ser deslocados sem que ocorra a sua destruição, deterioração ou perda de valor económico.

No Código Civil Português, o conceito de bem imóvel é definido de forma taxativa, abrangendo as coisas imóveis.

Segundo o Código Civil Português, define-se como prédio rústico a parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e prédio urbano como qualquer edifício incorporado no solo com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Assim, existe uma grande variedade de imóveis que podem ser avaliados e que, de um modo geral, são os constantes da listagem que segue:

- Prédios rústicos: terrenos de cultivo, de aptidão florestal, incultos, saibreiras, pedreiras;
- Prédios rústicos urbanizáveis/urbanizados: aqueles que, mantendo as características de rústicos, estão inseridos pelos PDM em áreas destinadas à construção, pela respetiva alteração matricial ou os terrenos que se destinam à construção;
- Prédios urbanos habitacionais: aqueles que se destinam a fins habitacionais, podendo ser subdivididos em moradias unifamiliares, apartamentos e prédios plurifamiliares;
- Prédios de habitação temporária ou turística: os destinados a fins específicos do setor de hotelaria, pensões, lares de terceira idade, resorts, residências de estudantes, albergarias, pousadas, turismo de habitação, hotéis e alojamento local;

- Prédios destinados a fins comerciais ou outros (incluindo serviços): escritórios, serviços, igrejas, cemitérios, centros apostólicos, edifícios escolares, lojas comerciais, centros comerciais, super e hipermercados, restaurantes, garagens, silos de estacionamento automóvel, parques de estacionamento a céu aberto e monumentos;

- Prédios industriais: fábricas, armazéns industriais/logísticos.

O avaliador poderá ainda fazer avaliação de loteamentos, compostos por dois ou mais lotes de terrenos dos diferentes tipos de imóveis acima descritos (Lages 2015).

3.4. Intervenientes na Avaliação Imobiliária

No processo de avaliação imobiliária, pode-se encontrar diversos intervenientes que representam todos os interessados em conhecer, investir ou comercializar os bens imóveis.

Podem ser avaliadores, candidatos a avaliadores, consultores imobiliários, mediadores, investigadores, promotores imobiliários, financiadores, gestores e técnicos de empresas imobiliárias, fundos de pensões, fundos de investimento imobiliário, e de outras entidades públicas ou privadas, com responsabilidades na área do imobiliário, bem como estudantes, professores e formadores de cursos de avaliação imobiliária (Laia 2024).

No sector da Justiça, destacam-se os advogados e solicitadores, que recorrem frequentemente a este tipo de serviços em situações litigiosas ou de conflitos, seja entre familiares ou terceiros, sempre que estejam envolvidos bens imóveis. Além disso, os tribunais recorrem frequentemente a peritos avaliadores para esclarecer situações em discussão e para emitir os laudos periciais, seja por decisão do juiz, seja a pedido das partes (Seabra 2015).

As entidades bancárias são fundamentais na dinâmica do mercado imobiliário, ao conceder créditos a famílias e empresas, recorrendo, na sua atividade, à avaliação imobiliária (Seabra 2015).

Assim, entre outros, os principais intervenientes no mercado imobiliário são:

- Empresas;
- Investidores imobiliários / Promotores;
- Fundos de investimento Imobiliário;
- Técnicos oficiais de contas;
- Advogados e solicitadores;
- Tribunais;
- Entidades bancárias;

- Agências imobiliárias;
- Particulares.

3.5. A Figura do Avaliador Imobiliário

Um avaliador imobiliário é um indivíduo apto para avaliar propriedades para diversos fins. Este está treinado para analisar diversos fatores, como localização, estado do imóvel e outras tendências de mercado, a fim de fornecer uma estimativa precisa do valor de mercado de um imóvel específico. Esse valor serve como base para que potenciais compradores, vendedores, credores e investidores possam tomar decisões informadas nas suas transações imobiliárias.

O avaliador é assim a figura-chave no processo da avaliação de imóveis e é aquele sobre o qual recai a responsabilidade dos resultados e fundamentações apresentadas no relatório de avaliação.

Este é a figura principal do processo de avaliação imobiliária, sendo um especialista que deve manter-se constantemente atualizado em tudo o que diz respeito ao mercado imobiliário e às constantes flutuações que ocorrem. No mercado imobiliário, confluem fatores muito diversos, como a situação política, social, económica do país, o desemprego, entre outros. Desta forma, deverá desenvolver, com o passar dos anos e com o exercício ativo da sua atividade, perspicácia, intuição e experiência no desenvolvimento da sua atividade (Couto 2007).

O avaliador imobiliário deve ser totalmente neutro, imparcial, objetivo, coerente e idóneo quando exerce a sua atividade. Não deve depreciar ou apreciar o valor de mercado do imóvel por simpatizar ou se desapontar com o cliente que solicita a avaliação, nem deve condicionar o valor estimado por gostar ou não do bem (Seabra 2015).

Assim, os princípios que devem ser inerentes à atividade de qualquer avaliador são os seguintes (Rocha 2013):

- Princípio da Objetividade: que determina a prevenção do arbítrio e minimização do efeito de influências subjetivas;
- Princípio da Atualidade: que exige a introdução, na avaliação, das flutuações representativas do mercado, no tempo;
- Princípio da Transparência: que impõe a exigência, no trabalho de avaliação, do estabelecimento de uma sequência de conceitos e princípios claros e de percepção generalizada;

- Princípio da Coerência: que leva ao estabelecimento de uma interligação e relação de coerência entre os princípios e conceitos adotados, e destes, com os valores intermédios e os resultados obtidos para o bem avaliado e, ainda, de todos os anteriores, com os objetivos esperados em função do funcionamento livre de mercado.

A estes princípios de atuação deverão sempre acrescer a ética e a deontologia profissional, bem como a formação contínua, essencial ao exercício de qualquer profissão e que assume um especial papel nas áreas de engenharia. A sua minuciosidade e as constantes alterações na exigente legislação que rege as suas atividades são os grandes responsáveis por esse destaque.

A Lei 153/2015, de 14 de setembro, regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional (Martins 2021).

3.6. Normalização Aplicável

A atividade da avaliação imobiliária é cada vez mais normalizada e regulada e, conseqüentemente, também o acesso à profissão de avaliador se torna mais regulado.

A avaliação imobiliária obedece a legislação própria, quer ao nível internacional, quer ao nível nacional, e é uma atividade regulada por um conjunto de normas e diplomas legais que garantem a transparência, a credibilidade e a uniformidade dos processos de avaliação de bens imóveis.

3.6.1. Normalização Internacional

A nível internacional, existem duas grandes entidades responsáveis pela regulação da atividade de avaliação imobiliária, as quais emitem um conjunto de normas e orientações:

- The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA)- responsável pelas European Valuation Standards (EVS);
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – responsável pelas RICS Valuation – Global Standards.

As normas da TEGOVA constam no Blue Book (EVS), enquanto as da RICS estão compiladas no Red Book. É também importante salientar que os IVS (International Valuation Standards) têm vindo a ser cada vez mais seguidos e adotados tanto pela TEGOVA como pela RICS, especialmente no que se refere à definição dos principais conceitos da avaliação.

3.6.2. Normalização Nacional

A nível nacional, o exercício da atividade de perito avaliador não é regulado por uma norma geral, o que permite que o exercício da profissão por indivíduos sem formação específica ou credenciação adequada, comprometendo, por vezes, a qualidade e a fiabilidade das avaliações realizadas (Pereira 2013).

Há, contudo, segundo a CMVM, legislação mais específica, dirigida a determinados procedimentos, a saber:

- A Lei 153/2015, de 14 de setembro, regula as avaliações para efeitos de expropriação, conforme o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99 e Decreto-Lei n.º 15/2021);

- O Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, regula as avaliações para efeitos fiscais, no âmbito do CIMI;

- O Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de maio, regula as condições de exercício das funções de perito e árbitro no âmbito dos procedimentos para a declaração de utilidade pública e para a posse administrativa dos processos de expropriação previstos no Código das Expropriações;

- A Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho, determina os cursos superiores que habilitam ao exercício das funções de perito avaliador;

- A Portaria n.º 240/2008, de 17 de março, aprova o plano do curso de formação que integra o concurso de recrutamento de peritos avaliadores, elaborado pelo Centro de Estudos Judiciários;

- A Portaria n.º 449/2009, de 29 de abril, que introduz a primeira alteração à Portaria n.º 240/2008, de 17 de março;

- A Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, transpõe parcialmente as Diretivas n.ºs 2011/61/UE e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários;

- A Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional;

- O Regulamento n.º 8/2002 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece normas para a avaliação de ativos em fundos imobiliários e mercados de capitais, em conformidade com as orientações da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

3.7. O Mercado Imobiliário Português

Nos últimos anos, o mercado imobiliário português registou um crescimento substancial.

Lisboa e Porto destacaram-se como sendo regiões de maior dinamismo, refletido no aumento significativo dos preços das habitações.

Diversos fatores contribuíram para este cenário positivo, incluindo a estabilidade económica, o baixo custo de vida em comparação com outros países europeus e os programas vistos gold. Além disso, a crescente procura por alojamento local impulsionou o mercado de arrendamento. A crescente procura no mercado imobiliário por investidores estrangeiros é, também, uma variável que tem vindo a impulsionar os preços da habitação em Portugal (Rodrigues 2022).

Para uma melhor compreensão e análise do mercado imobiliário, pode-se segmentar este mercado segundo o tipo de utilização que é dado ao imóvel.

Assim, os principais segmentos, de acordo com o critério de utilização, são os seguintes:

- (a) habitacional;
- (b) serviços;
- (c) comercial;
- (d) industrial e logístico;
- (e) hotéis.

Para estes segmentos, pode-se reconhecer um conjunto de características homogéneas que se encontram na natureza dos compradores, na sua forma de utilização, no contexto de compra, no modo de compra e no propósito de compra (Freire 1998).

Caso o avaliador, o comprador e o vendedor não se apercebam, compreendam e decidam corrigir as incoerências do mercado, as avaliações imobiliárias poderão conduzir a valores desfasados dos valores de mercado, ou seja, as propriedades serão transacionadas por valores que diferem do seu real valor.

Para solucionar estas e outras incongruências do mercado, é fundamental adotar uma mentalidade atual, flexível e globalizada, bem como uma elevada competência profissional por parte dos avaliadores. Por isso, é fundamental um conhecimento aprofundado das flutuações dos mercados nacional e internacional (Seabra 2015).

Portugal, devido à sua história, cultura e contexto económico, financeiro e político, tem assistido a oscilações no seu mercado imobiliário.

A crise financeira de 2007 veio reforçar a importância dos mercados imobiliários na economia (Horta et al. 2010).

Os preços da habitação em Portugal sofreram flutuações mais acentuadas do que na Zona Euro, tendo caído mais entre 2008 e 2013, e subido mais no período de recuperação que se seguiu (2014-2019) (Rodrigues 2022).

Segundo o (Instituto Nacional de Estatística 2024) , em 2024, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 9,1%, mais 0,9 pontos percentuais (p.p.) que em 2023, tendo os preços das habitações existentes aumentado 9,7% e das novas 7,5%.

No 4º trimestre de 2024, a variação homóloga do IPHab fixou-se em 11,6%, taxa 1,8 p.p. superior ao trimestre anterior. O aumento dos preços foi mais expressivo nas habitações existentes (12,4%) que nas habitações novas (9,6%).

No ano de 2024 transacionaram-se 156 325 habitações, o que representa um aumento de 14,5% face a 2023. Em valor, o conjunto das transações totalizou 33,8 mil milhões de euros, mais 20,8% que no ano anterior. As habitações existentes aumentaram 14,8% e 21,1%, respetivamente, em número e valor transacionado. Relativamente às habitações novas, os crescimentos foram 13,4% em número e 20,0% em valor.

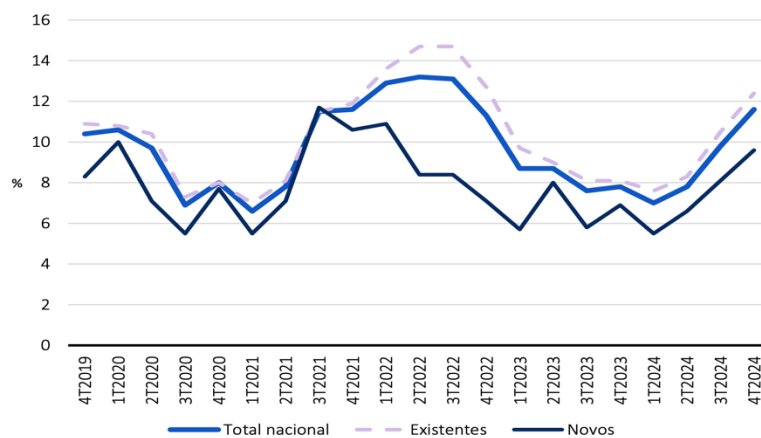


Figura 3-1- Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga (Instituto Nacional de Estatística 2024)

De acordo com o (Instituto Nacional de Estatística 2024), no 1º trimestre de 2024, a renda mediana dos 25 472 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 7,46 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de 10,5%, inferior ao observado no trimestre anterior (11,6%). Quando

comparado com o 1.º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento aumentou 0,9%.

Em relação ao trimestre homólogo, a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III. As rendas mais elevadas registaram-se na Grande Lisboa (12,12 €/m²), Península de Setúbal (9,29 €/m²), Algarve (8,78 €/m²), Região Autónoma da Madeira (8,13 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,11 €/m²).

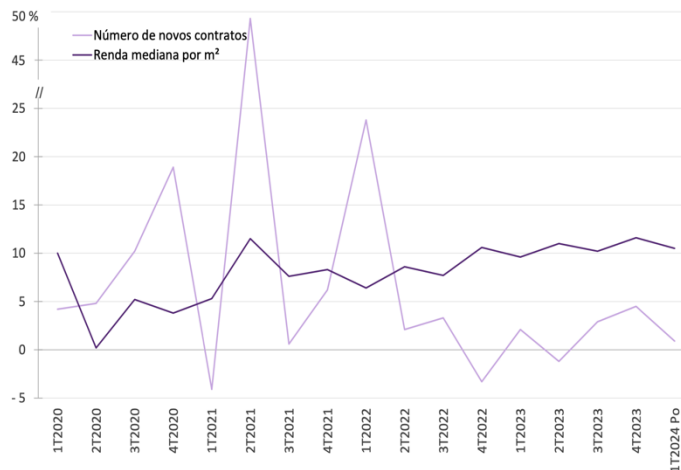


Figura 3-2- Taxa de variação da renda mediana por m² e do nº de novos contratos de arrendamento (Instituto Nacional de Estatística 2024)

3.8. A Avaliação Patrimonial

O Valor Patrimonial Tributário (VPT) representa o valor fiscal de um imóvel, atribuído pelas Finanças e distinto do valor de compra.

É utilizado principalmente para calcular o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), mas também o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), assim como o Imposto Selo (Caixa Geral de Depósitos, SA. 2025).

O Imposto Municipal sobre Imóveis é um imposto de pagamento anual que incide sobre o Valor Patrimonial Tributário de um imóvel e a definição das taxas é da responsabilidade do município onde o imóvel se situa (T-Razão 2025).

De acordo com a legislação em vigor (Diário da República 2003), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é o imposto que se paga sempre que existe uma transmissão financeira de compra e venda de um imóvel, em território português, e varia de acordo com o valor de

aquisição de escritura ou valor patrimonial tributário.

Na avaliação de imóveis para fins tributários, ou em operações patrimoniais em que seja adotado como referência o Valor Patrimonial Tributário, seguem-se as regras específicas do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei 287/2003, de 12 de Novembro, com as alterações produzidas pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de Novembro, e as últimas atualizações das Leis 82-B/2014 e 82-D/2014, ambas de 31 de Dezembro.

Segundo o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), os prédios podem ser classificados como urbanos, rústicos ou mistos. Por sua vez, os prédios urbanos podem ser classificados como sendo habitacionais, comerciais, industriais ou serviços, terrenos para construção ou outros (Seabra 2015).

De acordo com o artigo 14º do CIMI, o valor patrimonial tributário dos prédios é determinado por avaliação, com base em declaração do sujeito passivo, salvo disposição em contrário do Código. Os critérios definidos para o cálculo do valor patrimonial do imóvel estão previstos nos artigos 38º ao 46º (Seabra 2015).

As avaliações patrimoniais são realizadas por peritos locais, nomeados pelo Diretor Geral dos Impostos, e prestam serviço durante a avaliação geral.

3.8.1. Determinação do Valor Patrimonial Tributário

O Valor Patrimonial Tributário é calculado com recurso à seguinte fórmula:

$$VPT = Vc . A . Ca . CI . Cq . Cv \quad (3.1)$$

, onde:

Vc: Valor base dos prédios edificados;

A: Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca: Coeficiente de afetação;

CI: Coeficiente de localização;

Cq: coeficiente de qualidade e conforto;

Cv: coeficiente de vetustez.

De notar que o valor base dos prédios edificados (Vc), de acordo com o artigo 39º do CIMI, é referente ao custo médio de construção por metro quadrado e este é atualizado anualmente.

Já a área bruta de construção corresponde ao somatório da área bruta privativa (superfície total do edifício) e das áreas brutas dependentes (áreas cobertas que são acessórias ao edifício ou fração – garagens, parqueamentos, arrecadações, sótãos, caves e outros), resultando num coeficiente que varia entre 1 e 1,60.

O coeficiente de afetação varia entre 0,08 e 1,20 consoante o imóvel se destine a estacionamento, armazéns, indústria, habitação, comércio ou serviços. Os valores a aplicar encontram-se pré-estabelecidos no artigo 41º do CIMI.

Por sua vez, o coeficiente de localização varia entre 0,4 e 3,5 (reduzindo-se o para 0,35 em meios rurais e nos casos de habitações dispersas). Para o cálculo deste coeficiente entram quatro fatores de influência: existência de transportes públicos próximos da casa; acessibilidades, o que diz respeito à qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas; presença de equipamentos e infraestruturas sociais, tais como escolas, comércio e serviços públicos; localização numa zona de elevado valor de mercado imobiliário.

O coeficiente de qualidade e conforto, que oscila entre 0,5 e 1,7, consiste no conjunto dos elementos que conferem maior comodidade ao prédio urbano, tais como garagem, piscina, campos de ténis, elevadores, ar condicionado, etc. No CIMI, estes elementos encontram-se divididos em duas categorias: por um lado, os “majorativos” e, por outro lado, os “minorativos”, sendo atribuído um dado valor a cada um dos constituintes destas classes.

Por último, o coeficiente de vetustez, fixado entre 0,4 e 1, é referente ao número de anos da habitação, isto é, à antiguidade da mesma.

Posto isto, o cálculo do VPT é baseado tendo em conta este conjunto de coeficientes, que são indicadores do valor fiscal da habitação em causa.

3.9. Relatório de Avaliação

O relatório de avaliação imobiliária é o documento fundamental do processo de avaliação de um imóvel, devendo ser elaborado de forma clara e objetiva. Deve também fundamentar devidamente as opções e decisões tomadas pelo perito avaliador, em todos os passos da avaliação (Câmara Municipal de Lisboa 2017).

Para tal, é essencial considerar as exigências de cada uma das normas de avaliação mencionadas, designadamente a Lei 153/2015, de 14 de setembro, que define os requisitos obrigatórios para o conteúdo e a estrutura desses relatórios.

O relatório é elaborado com base nos dados do cliente e do imóvel em avaliação, onde se deve referir o critério de avaliação utilizado, os valores de mercado obtidos, bem como todos os elementos considerados relevantes para a sua análise.

Dessa forma, é possível identificar no relatório de avaliação as seguintes partes:

1) Capa

A capa do relatório deve incluir uma fotografia do imóvel, o nome do cliente, o tipo de imóvel a avaliar, a respetiva morada (rua, número de porta, freguesia, concelho e distrito), a data da visita ao local, a referência interna da avaliação e o logótipo da empresa.

2) Resumo da Avaliação

No resumo, deve apresentar-se uma síntese do próprio relatório, incluindo o nome do proprietário, a localização do imóvel, a data da visita e da avaliação, o tipo de imóvel, o objetivo ou finalidade da avaliação, o idioma e a moeda utilizados, a definição de valor utilizado, bem como o valor final do imóvel.

3) Finalidade da Avaliação

Deve ser indicado o objetivo da avaliação, bem como apresentada uma descrição geral do imóvel. Nesta seção, deve também constar a estrutura do relatório, organizada por capítulos e subcapítulos, de forma a facilitar a leitura e compreensão do conteúdo.

3.1.) Definição dos Termos de Contratação

Deve ser identificado o cliente da avaliação, bem como eventuais condicionantes por ele impostas. Devem ainda ser mencionadas as condições estabelecidas pela empresa, incluindo a compilação dos interesses de todas as partes interessadas.

3.2.) Ressalva sobre Instabilidade do Mercado

De acordo com a "Guidance Note 5" do RICS Valuation Standards, é importante incluir este capítulo no relatório de avaliação, uma vez que se torna difícil prever o impacto futuro de diversos fatores no mercado imobiliário e em outros setores.

O mercado imobiliário é um mercado inconstante e influenciado pelas situações económicas e financeiras dos países. Por essa razão, é fundamental salvaguardar possíveis flutuações no mercado, que eventualmente podem vir a influenciar o valor do bem imóvel. Assim, os valores atuais dos imóveis podem sofrer alterações significativas, e qualquer decisão baseada neste estudo deve considerar esses riscos.

3.3.) Legislação Internacional

A legislação internacional seguida para a realização de avaliações imobiliárias é o Practice Statements do RICS Appraisal and Valuation Standards (The Red Book).

A restante legislação internacional relativa a avaliações imobiliárias que também podem ser levadas em conta, encontram-se referidas no subcapítulo 3.6.1.

3.4.) Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores responsáveis pela realização das avaliações devem ser profissionais devidamente qualificados, possuindo formação específica e experiência comprovada na área da avaliação imobiliária.

4) Imóvel em Avaliação

Deve ser feita a apresentação do imóvel em avaliação, com indicação dos seguintes elementos:

- Localização – vista aérea e coordenadas;
- Identificação dos Proprietários;
- Caracterização das construções existentes;
- Descrição geral do imóvel;
- Caracterização dos acabamentos interiores do imóvel;
- Áreas.

5) Princípios Gerais

Devem ser apresentadas declarações que, de forma geral, visem salvaguardar a empresa e o trabalho realizado, com referências específicas, nomeadamente: que a avaliação se baseia nas informações disponíveis, as quais se consideram completas e fidedignas, recomendando-se, porém, a verificação das mesmas. Além disso, é fundamental que os peritos se salvaguardem contra o uso indevido do conteúdo do relatório.

6) Confidencialidade e Publicação

Sendo o relatório elaborado para um cliente específico e para um determinado fim, não deve ser utilizado por terceiros, nem deve ser adaptado a outros imóveis ou sujeito a qualquer tipo de deturpação. Por isso, cada relatório é único e exclusivo.

É também um requisito fundamental manter o mais rigoroso sigilo sobre o trabalho realizado, bem como sobre a documentação, informações de suporte e sua finalidade, antes e após a execução da avaliação.

7) Pressupostos e Reservas

Este capítulo é de primordial importância, pois estabelece um conjunto de salvaguardas que a empresa e o perito avaliador devem adotar relativamente ao relatório de avaliação, considerando o tipo do imóvel, as suas características e a eventual ausência de determinados elementos informativos.

Dessa forma, durante a realização da avaliação, pode assumir-se que:

- Os avaliadores não têm qualquer conflito de interesse com o imóvel objeto de avaliação e/ou com os seus proprietários e/ou outros intervenientes;
- Não é efetuado uma análise estrutural do imóvel, nem se testam telecomunicações, redes de águas ou eletricidade;
- Na realização da avaliação apenas é alvo de valorização o imóvel em análise e não os equipamentos que dele fazem parte;
- O imóvel é considerado para o seu uso contínuo ou atual;
- Todos os valores indicados no relatório de avaliação pressupõem que o imóvel possui todas as licenças necessárias ao seu normal funcionamento, ou seja, encontram com a sua situação legal regularizada;
- A avaliação teve em consideração todas as informações fornecidas pelo cliente e observadas por inspeção visual à data da visita;
- A avaliação pressupõe que o imóvel não é afetado por intervenções urbanísticas (por exemplo, alargamentos de estradas e/ou expropriações);
- Não se realiza qualquer investigação relativa aos usos dados à propriedade ou a qualquer terreno

contiguo, de forma a determinar se poderá haver alguma hipótese de contaminação derivada desses usos ou dos terrenos adjacentes à propriedade;

- Considera-se que o imóvel é passível de ser transacionado e que se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos, e que não se encontra condicionado por qualquer plano municipal, proposta de construção de estradas, ou outras edificações de interesse público;
- A avaliação imobiliária não pressupõe qualquer tipo de peritagem técnica ao imóvel com o intuito de identificar as suas patologias, nem as suas eventuais origens, nem possíveis soluções.

8) Documentos do Imóvel

A documentação relevante para a realização do relatório de avaliação imobiliária é essencialmente a seguinte:

- Caderneta Predial, emitida por qualquer Repartição de Finanças;
- Certidão de Registo Predial, emitida pela Conservatória do Registo Predial;
- Planta / Levantamento topográfico, da responsabilidade do cliente;
- Pedido de Informação Prévia (PIP) / Pedido de Viabilidade, apresentado na Câmara Municipal;
- Planta do loteamento (previsto/aprovado), elaborado por gabinete técnico e aprovada pela Câmara Municipal;
- Quadro sinóptico com as áreas dos lotes, as zonas de cedência e áreas das construções a implementar;
- Licença / Alvará de loteamento, emitida pela Câmara Municipal;
- Projetos de arquitetura e das diversas especialidades, elaborados por gabinete técnico e aprovados pela Câmara Municipal;
- Licença / Alvará de Construção, emitido pela Câmara Municipal;
- Ficha Técnica da Habitação, elaborada pelo Promotor Imobiliário;
- Título de Propriedade Horizontal do prédio;
- Planta da Fração, autenticada pela Câmara Municipal;
- Vistoria para Licença de Utilização, realizada pela Câmara Municipal;

- Licença / Alvará de Utilização, emitida pela Câmara Municipal;
- Certificado Energético, emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior dos Edifícios (SCE);
- Contrato de promessa compra e venda da fração, da responsabilidade do promotor imobiliário;
- Contrato de Arrendamento, da responsabilidade do proprietário da fração.

Quando aplicável, o avaliador deve consultar o Plano Diretor Municipal em vigor previsto para a zona, e informar-se acerca de possíveis futuras alterações ao mesmo que possam influenciar o valor do imóvel. De igual modo, deverão ser consultados os Planos de Pormenor ou de Urbanização já implementados e aprovados para a zona.

9) Prospeção

A prospeção de mercado é fundamental para a obtenção dos índices médios de comercialização na zona em que o imóvel se insere.

Este processo consiste na análise dos imóveis disponíveis na envolvente (mesma localidade ou nas localidades próximas), com as características mais próximas possíveis do imóvel em estudo (tais como: tipologia, área, lugares de estacionamento cobertos e não cobertos, número de pisos, piso que a fração ocupa no edifício, número de suites, número de casas de banho, varandas e terraço/jardim, qualidade dos acabamentos, etc.). Para realizar esta análise, recorre-se à consulta de plataformas e sites de entidades responsáveis pela mediação imobiliária.

10) Avaliação – Metodologia de Cálculo

A metodologia de cálculo deve ser adequada ao tipo de imóvel objeto da avaliação.

Para este tipo de avaliações, podem ser aplicados os métodos tradicionais, tais como o método comparativo, o método do rendimento e o método do custo. Estes métodos podem ser aplicados de forma independente ou em conjunto. Por sua vez, o método de rendimento pode ser aplicado de acordo com a sua vertente estática ou dinâmica, e o método do custo poderá corresponder ao custo de reposição ou ao custo de substituição.

Assim sendo, neste capítulo do relatório poderão surgir, descritos de forma teórica e com recurso a expressões de cálculo, os procedimentos aplicados.

11) Valor Comercial do Imóvel

Devem ser apresentados quadros-resumo com os resultados obtidos, indicando o valor de mercado do imóvel calculado através da aplicação de um ou mais métodos tradicionais.

12) Anexos

Nos anexos, podem ser incluídas folhas de cálculo, peças desenhadas, fotografias ou quaisquer outros documentos legais que se considerem relevantes para a análise e compreensão do relatório.

4 Metodologias Aplicadas na Avaliação Imobiliária

As metodologias aplicadas na avaliação imobiliária são utilizadas em diversos campos de aplicação, tais como imóveis urbanos, propriedades agrícolas, instalações e equipamentos, negócios, obras de arte entre outros. No entanto, não se pode definir de forma concreta qual o método mais específico para cada tipo de propriedades (Câmara Municipal de Lisboa 2017).

Os processos de avaliação devem pautar-se pelo rigor, fundamentação técnica e imparcialidade, para que o valor apurado reflita, tanto quanto possível, o valor “real” e adequado do imóvel no mercado.

Para alcançar esse valor, podem ser utilizadas diversas metodologias que oferecem um conjunto de conceitos, critérios e procedimentos analíticos fundamentados na experiência e na teoria económica. Independentemente do tipo de avaliação que se pretenda realizar, seja para determinar o valor de mercado ou outro valor, é necessário que se aplique um ou mais métodos de avaliação, permitindo assim uma aproximação mais precisa do valor a estimar. Quando o imóvel está situado numa zona de mercado onde a informação disponível é considerada suficiente e completa, o avaliador por desenvolver a sua avaliação baseando-se no método comparativo. No entanto, quando tal não se verifique ou por qualquer motivo específico seja solicitado, o avaliador deverá recorrer aos restantes métodos que não se baseiem no valor de mercado (Couto 2007).

Os clientes podem questionar-se:

Quanto recebo por isso? – Método Comparativo de Mercado

Quanto custa fazer isso? – Método do Custo

Qual o valor do imóvel com base no rendimento que ele proporciona? – Método do Rendimento

Todas estas diferentes abordagens e metodologias são válidas. Ignorá-las ou subestimá-las equivaleria a desconsiderar uma parte do mercado. Conhecer as suas regras, instrumentos, limitações e as circunstâncias adequadas para a sua aplicação é parte da responsabilidade profissional do avaliador.

Assim, tradicionalmente, os métodos disponíveis ao avaliador para a realização da avaliação imobiliária são fundamentalmente os seguintes:

- Método Comparativo de Mercado;

- Método do Custo;

- Método do Rendimento.

4.1 Método Comparativo de Mercado

O Método Comparativo de Mercado baseia-se na análise de transações efetivamente realizadas de imóveis semelhantes, situados na mesma zona ou em localizações com características comparáveis.

A avaliação fundamenta-se em valores de mercado recentes, fazendo ajustamentos para refletir diferenças na área, acabamentos, estado de conservação, data da venda, entre outros aspetos (Ângelo 2025).

Este método deve ser usado, preferencialmente, quando se pretende estimar o valor de mercado de um imóvel, estabelecendo a comparação com dados obtidos sobre transações ou ofertas de venda, que tenham ocorrido recentemente no mercado (Cardoso 2016).

Para a sua aplicação, é imprescindível constituir uma amostra com dados de mercado referentes a imóveis cujas características sejam, tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel em avaliação.

A aplicação do método de comparativo de mercado deve cumprir as seguintes exigências:

- a) Tenham ocorrido um elevado número de vendas ou arrendamentos no mercado em análise;
- b) Os imóveis ou direitos transacionados sejam comparáveis ao imóvel em análise;
- c) As condições de transação sejam idênticas;
- d) A informação, sobre as transações ocorridas, seja o mais recente possível;
- e) Não tenham ocorrido fatores externos a influenciar as transações ocorridas.

Este método tem como campo preferencial de aplicação imóveis residenciais (apartamentos, moradias, terrenos para construção em zonas urbanas consolidadas) e outros ativos para os quais existam dados de mercado semelhantes e recentes.

Segundo (Figueiredo 2018), o Método Comparativo é utilizado nas seguintes situações:

- Compra e venda (quando o bem está disponível);

- Liquidação de empresas;
- Divisões de cotas, liquidação e absorção de empresas;
- Divisão ou segregação de ativos.

Para comparar a amostra de imóveis semelhantes ao imóvel em avaliação, é necessário recorrer a métodos/técnicas de homogeneização. Estes métodos/técnicas são essenciais porque o imóvel a avaliar é apenas semelhante aos imóveis de referência, e não igual. Assim, a homogeneização permite a comparação entre imóveis que apresentem características diferentes (Pinto 2013).

Para realizar essa comparação corretamente, é preciso ultrapassar a heterogeneidade inerente aos imóveis, ou seja, uniformizá-los. Após analisar as semelhanças e diferenças entre os imóveis da amostra e o imóvel em estudo, deve-se estimar quanto um potencial comprador médio valorizaria cada diferença de atributo, isto é, quanto estaria disposto a pagar pelo imóvel apenas em função do atributo em causa. Com base nisso, estabelecem-se os ajustes necessários para corrigir as diferenças.

Assim, segue-se uma metodologia na qual se valorizam ou desvalorizam os diferentes atributos dos imóveis da amostra recolhida, ajustando-os para que se aproximem das condições do imóvel avaliado. Imóveis com características superiores ao avaliado são desvalorizados, enquanto os com características inferiores são valorizados, permitindo assim uma comparação mais precisa.

Nesta metodologia, utilizam-se valores percentuais com intervalos de 5%. Note-se que para o atributo referente à área dos imóveis segue-se um raciocínio inverso aos dos restantes atributos. Isto acontece porque a área é um atributo quantitativo, enquanto a localização, estado de conservação e qualidade dos acabamentos são atributos qualitativos (Martins 2021).

Existe ainda um atributo associado à margem de negociação dos imóveis e que corresponde a uma estimativa da margem de lucro que um vendedor pretende alcançar com a venda de um imóvel. Em regra, assume-se um valor igual a -5% para amostras que se encontrem à venda, enquanto para amostras que tenham sido já transacionadas no passado não existe margem de negociação (Martins 2021).

Podem ainda ser considerados outros atributos, qualitativos ou quantitativos, se os avaliadores entenderem que a sua inclusão é uma mais-valia para a avaliação.

A Tabela seguinte pretende demonstrar como pode ser feita a homogeneização dos atributos das amostras recolhidas, por comparação com o imóvel avaliando.

Tabela 4-1- Homogeneização dos atributos

Localização, Idade e Conservação, Acabamentos, Outros.	Características excessivamente inferiores	Características consideravelmente inferiores	Características significativamente inferiores	Características ligeiramente inferiores	Características semelhantes	Características ligeiramente superiores	Características significativamente superiores	Características consideravelmente superiores	Características excessivamente superiores
%	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
Área	Excessivamente inferior	Consideravelmente inferior	Significativamente inferior	Ligeiramente inferior	Igual	Ligeiramente superior	Significativamente superior	Consideravelmente superior	Excessivamente superior

Para se calcular o coeficiente de homogeneização global recorre-se à seguinte expressão:

$$CHG = (1 + CH_{MN}) \cdot (1 + CH_L) \cdot (1 + CH_A) \cdot (1 + CH_{IC}) \cdot (1 + CH_{Acab}) \quad (4.1.)$$

, onde:

CH_{MN} – Coeficiente de homogeneização da margem de negociação;

CH_L - Coeficiente de homogeneização da localização;

CH_A – Coeficiente de homogeneização da área;

CH_{IC} – Coeficiente de homogeneização da idade e estado de conservação;

CH_{Acab} – Coeficiente de homogeneização da qualidade dos acabamentos.

O Índice de Venda associado a cada amostra (I_v) ($\text{€}/\text{m}^2$) é determinado a partir da seguinte expressão:

$$I_v = \frac{\text{Valor de mercado}}{\text{Área}} \quad (4.2.)$$

O Índice homogeneizado surge da multiplicação do Índice de venda com o coeficiente de homogeneização global.

Este método apresenta as seguintes vantagens:

- Reflexo direto do comportamento real do mercado no momento da avaliação, refletindo o valor do bem em mercado livre, sujeito à lei da oferta e da procura, e tendo em conta as diversas

imperfeições do mercado;

- Simplicidade e clareza para o cliente, pois as comparações são intuitivas;
- Menor margem de erro quando existe um histórico adequado de transações.

E, por outro lado, as seguintes limitações:

- Pode ser difícil obter dados fiáveis e comparáveis em certas localizações ou quando o imóvel é muito específico (propriedades de luxo, edifícios históricos ou rurais);
- Em contextos de mercado muito voláteis, os preços de referência podem rapidamente tornar-se desajustados;
- Interferência de critérios subjetivos à avaliação;
- Insuficiência de transações.

4.2 Método do Custo

O Método do Custo apresenta duas abordagens distintas: custo residual e custo de reposição.

O Método do Custo Residual, é uma abordagem utilizada na determinação do valor de um terreno, especialmente em contextos de construção de moradias. Este método consiste num processo de cálculo que considera todos os custos e receitas associados ao desenvolvimento de um projeto. Trata-se de uma abordagem estática, uma vez que não considera o fator temporal dos fluxos financeiros, distinguindo-o de outros métodos como o "Discounted Cash-Flow".

O valor atual do imóvel corresponde, assim, à diferença entre o valor comercial do empreendimento concluído e o total dos custos previsíveis ao longo do seu desenvolvimento.

A expressão base deste método pode ser representada da seguinte forma:

$$V = C + T + E + L + K \leftrightarrow T = V - (C + E + K + L) \quad (4.3)$$

, onde:

V – Valor Comercial do Imóvel Concluído;

C- Custo Estimado da Construção;

T – Valor do Terreno;

E – Somatório dos Encargos que Oneram a Construção;

L- Margem de Lucro do Investimento;

K – Marketing e Comercialização.

O resultado desta subtração fornece o valor máximo que se pode pagar pelo terreno para que o projeto seja viavelmente económico.

Já o Método do Custo por Reposição baseia-se na estimativa do custo necessário para reproduzir ou substituir o imóvel em causa. Em vez de simplesmente adquirir um imóvel semelhante, este método considera a possibilidade de construir uma réplica do original ou outro imóvel que ofereça a mesma utilidade. A lógica subjacente é que nenhum interveniente numa transação estará disposto a pagar mais por um imóvel do que o custo de aquisição de um terreno equivalente e a construção de um edifício novo com as mesmas características. (Couto 2007).

Uma vez que o terreno é avaliado em separado das construções existentes, é essencial atender-se aos seguintes pontos:

- Calcular o valor do terreno onde se encontram implantadas as edificações (estimado pelo Método Comparativo do Mercado);
- Determinar o custo de construção, em novo, de um imóvel “semelhante” ao que é objeto de avaliação;
- Afetar um coeficiente de depreciação ao valor obtido no passo anterior, tendo em conta diversos fatores, tais como o estado de conservação e obsolescência funcional e económica do bem.

Através deste método, o valor do imóvel é a soma do custo de cada um dos elementos ou partes que compõem o imóvel, terreno, edifício ou benfeitorias.

No seu cálculo, são considerados todos os custos diretos e indiretos da sua produção (urbanização e construção, incluindo a utilidade ou benefício do promotor imobiliário).

O valor de mercado pelo Método do Custo é dado pela seguinte expressão:

$$V = C + T + E + L + K \quad (4.4)$$

, onde:

V – Presumível valor de transação do imóvel;

C – Custo estimado da construção;

T – Valor do terreno;

E – Somatório dos encargos que oneram a construção;

L – Margem de Lucro de Investimento;

K – Marketing.

Considerando cada um dos elementos dessa expressão, resulta o seguinte:

- Cálculo do Custo Estimado de Construção (C)

São calculados com base em estudos realizados na data da avaliação, considerando os preços unitários atuais da zona, os encargos com o estaleiro, materiais, equipamentos, mão-de-obra, encargos administrativos, financeiros e o lucro da construtora.

- Cálculo do Valor do Terreno (T)

O terreno é um bem natural irreproduzível e o seu valor deve, por isso, ser estimado por outros métodos, designadamente pelo Método Comparativo de Mercado.

- Somatório dos Encargos que Oneram a Construção (E)

São considerados os custos relacionados com a elaboração dos projetos necessários numa operação de licenciamento de um imóvel do mesmo género e os custos relacionados com a fiscalização, gestão e coordenação da obra ao longo da construção.

- Margem de Lucro de Investimento (L)

É considerado um valor que o avaliador considere realista, tendo em conta o imóvel em apreço. A margem de lucro é a percentagem que reflete o lucro em relação ao valor do imóvel, sendo maior quanto mais arriscado e demorado for o projeto.

- Marketing (k)

Esta variável diz respeito aos custos de comercialização do imóvel. Regra geral, considera-se que se recorrerá a uma empresa de mediação imobiliária e adota-se um valor que ronda os 5,00%.

No cálculo dos custos de construção e dos encargos associados à construção é comum aplicar uma depreciação, quando o imóvel em estudo o justifica.

O conceito de depreciação, para além de traduzir a degradação natural que sofre um edifício motivada por diversos fatores, nomeadamente a idade, a utilização, a constituição e meio envolvente, está essencialmente relacionado com a sua perda de valor económico (Pereira 2013).

A depreciação constitui assim um fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem móvel ou imóvel dado que está relacionada com o processo que decorre desde o seu melhor desempenho à inutilidade prática (Pereira 2013).

A depreciação pode ser física, funcional ou económica.

A depreciação física refere-se ao desgaste dos materiais que compõem o edifício, como a estrutura, as instalações técnicas, os revestimentos, entre outros elementos construtivos. Por sua vez, a depreciação funcional está diretamente relacionada com a organização interna do imóvel, nomeadamente com aspetos que comprometem a sua capacidade de cumprir adequadamente a função para a qual foi concebido. Já a depreciação económica decorre de fatores externos ao imóvel, como alterações no contexto socioeconómico, urbanístico ou ambiental que influenciem negativamente o seu valor (Seabra 2015).

No que diz respeito à depreciação física, existem, entre outras, duas metodologias que se destacam: a metodologia proposta pelo Professor Artur Bezelga e a metodologia utilizando a Tabela Ross-Heidecke.

A metodologia desenvolvida pelo Professor Artur Bezelga baseia-se na aplicação de uma estrutura de custos onde os diferentes elementos construtivos do edifício são identificados e classificados. A cada um desses elementos é atribuída uma percentagem de execução, que reflete o seu estado de conservação atual.

Tabela 4-2- Tabela do Professor A. Bezelga

Elementos Construtivos		Peso Relativo	% Executada	% Obra Parcial
1	TERRAPLANAGEM E MOVIMENTOS DE TERRA	2,0		
2	FUNDAÇÕES	10,0		
3	ESTRUTURA	30,0		
4	ALVENARIA	10,0		
5	COBERTURA	6,0		
6	VÃOS EXTERIORES	7,0		
7	VÃOS INTERIORES	1,0		
8	REDE DE ÁGUAS	1,0		
9	INSTALAÇÕES DE ESGOTOS E VENTILAÇÃO	2,0		
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	2,0		
11	REVESTIMENTOS DE ESCADAS E GALERIAS	1,0		
12	REVESTIMENTO INICIAL DE PAREDES E TETOS	3,0		
13	REVESTIMENTO FINAL INTERIOR DE PAREDES	3,0		
14	REVESTIMENTO FINAL INTERIOR DE TETOS	1,5		
15	REVESTIMENTO FINAL EXTERIOR	2,5		
16	REVESTIMENTOS INICIAIS DE PISOS	2,0		
17	REVESTIMENTO FINAL DE PISO DE ZONAS SECAS	3,0		
18	REVESTIMENTO FINAL DE PISO DE ZONAS HÚMIDAS	0,5		
19	EQUIPAMENTO DE CASA DE BANHO	0,5		
20	CLIMATIZAÇÃO	5,0		
21	DIVERSOS	2,0		
22	ARRANJOS EXTERIORES	5,0		
TOTAL		100,0		0,0%

De seguida, essa percentagem é ponderada pelo peso relativo de cada elemento no custo total da construção recorrendo à seguinte expressão:

$$\% \text{ Obra Parcial} = \frac{\text{Peso relativo} * \% \text{ Executada}}{100} \quad (4.5)$$

Relativamente à segunda metodologia, a Tabela de Ross-Heidecke estabelece percentuais de depreciação diretamente associados ao estado de conservação do bem.

O estado de conservação é dividido em nove categorias, numa escala em que a categoria “1” corresponde a um imóvel novo e a categoria “5” representa um imóvel em estado de ruína. Esta classificação permite uma avaliação gradual e precisa do estado físico do imóvel em avaliação. A Tabela apresentada de seguida, é normalmente utilizada pelos avaliadores como referência para a definição do estado de conservação.

Tabela 4-3- Categorias de estado de conservação para o método de Ross-Heidecke

Valores do facto "K" - % acumulada de depreciação (adaptado de Artur A. Bezelga e outros-2000)			
Estado	Condições Físicas	Coefficiente "C" (%)	Características
1,0	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
1,5	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
2,0	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
3,0	Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de alguma peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
4,0	Reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna ou externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
5,0	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

De seguida, é aplicada uma tabela de dupla entrada, cujas variáveis são a idade do imóvel e o respetivo estado de conservação. Através da interseção desses dois parâmetros, obtém-se a percentagem correspondente à depreciação física do imóvel.

Tabela 4-4- Tabela de Ross- Heidecke

Depreciação Física / Tabela ROSS-HEIDECKE (%)									
Idade	Estado de Conservação								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40	100
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100
6	3,18	3,21	5,62	11,10	20,70	35,30	54,10	76,00	100
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,10	76,00	100
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20	100
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50	80,40	100
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,40	100
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20	81,30	100
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,60	80,80	90,00	100
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,50	96,40	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Assim e no essencial, este método consiste em:

- Reconhecer o custo de aquisição de um terreno equivalente (valor de mercado) como parte integrante da análise;
- Determinar o custo atual do edifício e das benfeitorias e obras exteriores, considerando todos os custos de construção necessários, calculados com os preços dos materiais e da mão-de-obra existentes à data da avaliação, independentemente que pode realizar a substituição ou a reprodução;
- Depreciar este custo total com base nas condições e circunstâncias reais do imóvel, se o edifício não for novo, até que o seu valor atual seja determinado.

Apresentando as seguintes vantagens:

- Adequado para propriedades únicas, onde não existam dados de mercado;

- Fornece uma noção aproximada dos custos de reconstrução, útil em seguros ou em análises de viabilidade.

E, por outro lado, as seguintes limitações:

- Pode não refletir a procura, nem as dinâmicas de oferta, subestimando ou sobrestimando o valor “comercial”;
- A depreciação nem sempre é linear, e requer cálculos cuidados, incluindo a depreciação económica, funcional e estética;
- A reprodução de edifícios muito antigos é praticamente impossível: características técnicas e estéticas obsoletas, ou a utilização de materiais e mão-de-obra especializada que já não existem, tornam a sua reprodução impossível, ou demasiado dispendiosa.

4.3 Método do Rendimento

O método do rendimento consiste na atualização das rendas futuras geradas por um imóvel. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de gerar rendimento ao longo do tempo. Essa abordagem aplica-se tanto a prédios urbanos como a prédios rústicos (Tavares 2013).

As rendas e os rendimentos podem ser classificados em duas categorias:

- Efetivos: referem-se aos valores que o proprietário realmente recebe, seja pela renda do imóvel ou pela exploração de um bem, como no caso de propriedades urbanas ou rústicas.

- Potenciais: correspondem a rendas ou rendimentos possíveis que o imóvel poderia gerar, caso o proprietário decida colocar o bem no mercado de arrendamento.

Este método pode ser aplicado através de duas abordagens distintas: a abordagem estática (Valor Residual) e a abordagem dinâmica (“Discounted Cash Flow”).

Para a aplicação da abordagem estática (Valor Residual), é necessário determinar os Rendimentos, líquidos ou brutos, e a Taxa de Capitalização, líquida ou bruta, devendo os valores adotados traduzir convenientemente a relação entre o mercado de arrendamento e o mercado de venda, com referência à data da avaliação e ao mercado onde se insere o imóvel em causa.

O Valor de Mercado do imóvel é obtido através da capitalização da renda a uma determinada “yield”

(taxa de capitalização). A “yield” aplicada é devidamente ponderada e utilizada em conformidade com o verificado à data da avaliação, no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e ocupações idênticas. Esta taxa de capitalização é determinada empiricamente através da razão entre o rendimento anual do imóvel e o seu valor de transação no mercado imobiliário (Martins 2021).

Neste caso, o Presumível Valor de Transação do Imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$PVT = \frac{RL}{tcap} \quad (4.6)$$

Na abordagem dinâmica ("Discounted Cash-Flow"), analisa-se a rentabilidade do projeto com base nos fluxos de caixa futuros esperados, que são atualizados usando uma taxa de mercado para investimentos com risco semelhante. Esse método considera a melhor utilização do imóvel, levando em conta o mercado em que ele está inserido. Com essa abordagem, é possível determinar o valor de mercado de um imóvel, ou seja, o valor mais provável de venda entre o proprietário e um promotor imobiliário. O cálculo do valor de mercado é feito com base na conceção, construção e venda do imóvel, considerando uma perspetiva dinâmica, isto é, projetando os fluxos de receita e custos relacionados ao projeto, incluindo todos os gastos indiretos envolvidos (Seabra 2015).

O cálculo do valor de mercado é realizado com base na conceção, construção e alienação do imóvel, considerando uma perspetiva dinâmica, isto é, projetando os fluxos de receita e os custos associados ao desenvolvimento do projeto, incluindo todos os gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas são estimadas com recurso ao método comparativo de mercado. A projeção financeira e o faseamento dos fluxos decorrentes do desenvolvimento do projeto são analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados, utilizando-se, para tal, uma taxa de desconto que reflita a rentabilidade mínima exigida para um investimento da mesma natureza.

Essa taxa de desconto poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco específico do projeto. Os vários fluxos de caixa são, assim, atualizados até à data de referência da avaliação, permitindo apurar o montante máximo que um investidor estaria disposto a despendar para adquirir o imóvel em análise, considerando o desenvolvimento previsto. Assim, o presumível valor de transação do imóvel (PVT), apurado através da aplicação do método de rendimento, assenta numa base dinâmica, ou seja, na projeção futura de fluxos de entrada e saída, atualizado a uma taxa exigida por um promotor, e que reflita tanto a rentabilidade esperada como o risco inerente ao projeto de desenvolvimento considerado. Para tal, torna-se necessário estimar e considerar, de forma rigorosa, os diversos valores de custos e receitas associados ao projeto.

Esta abordagem é utilizada, genericamente, na avaliação de imóveis detidos como investimento, podendo ser utilizado para estimar o seu valor de mercado ou calcular o valor em uso continuado (Cardoso 2016).

5 Avaliação Prática

5.1. Metodologia aplicada em cada caso

No presente capítulo, são apresentados os casos práticos acompanhados durante o estágio, que ilustram a aplicação de diferentes métodos de avaliação imobiliária em diversos tipos de imóveis. Estes casos foram selecionados por representarem exemplos concretos e variados do trabalho desenvolvido no âmbito da atividade de avaliação, incluindo moradias, apartamentos, escritórios, terrenos e outros ativos.

Cada caso prático é descrito de forma a preservar a confidencialidade das informações sensíveis, não sendo divulgados dados que permitam a identificação específica dos imóveis, dos clientes ou das localizações exatas. Quando necessário, as áreas, os valores de mercado ou outros elementos foram ajustados para garantir a proteção da privacidade.

Com base na análise de cada processo, foram aplicadas metodologias específicas de avaliação, adaptadas às características de cada ativo e aos objetivos definidos. A Tabela seguinte resume as metodologias aplicadas em cada caso prático, permitindo uma visão geral das abordagens utilizadas ao longo deste trabalho.

Tabela 5-1- Metodologia aplicada em cada caso

TIPO DE IMÓVEL	MÉTODOS				
	Comparativo de Mercado	Custo de Reposição	Custo do Valor Residual	Rendimento - Abordagem Estática	Rendimento - Abordagem Dinâmica
Moradia	x	x			
Apartamento	x			x	
Escritórios	x			x	
Armazém Industrial		x		x	
Lote de Terreno			x		
Terreno para Construção					x

5.2. Casos Práticos

5.2.1. Caso Prático 1: Moradia Unifamiliar

O imóvel em avaliação é uma moradia unifamiliar de três frentes, composta por três pisos, logradouro e anexo, localizada na União de Freguesias de Lordelo de Ouro e Massarelos, concelho do Porto.

De acordo com os elementos fornecidos trata-se de um prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente constituído por 3 pisos e afeto a habitação.

Em termos de compartimentação, o rés-do-chão da habitação desenvolve-se por salão, instalação sanitária de serviço, escritório e lavandaria. No 1º andar encontra-se a sala de jantar, sala de estar com uma varanda, cozinha e uma instalação sanitária de serviço. Já no 2º andar, encontram-se dois quartos, uma instalação sanitária, uma suíte com instalação sanitária e closet e um corredor. A comunicação interior entre pisos é efetuada por escadas caracol em madeira.

O logradouro possui três zonas: A parte frontal revestida a paralelo, serve como área de circulação e estacionamento de veículos. Já a zona das traseiras é pavimentada com cerâmica e o lateral conta com um jardim, onde há algumas árvores e flores.

Na parte de trás do logradouro, encontra-se ainda um anexo, que possui dois espaços para arrumos e duas instalações sanitárias.

O imóvel encontra-se equipado com alarme, câmaras de videovigilância, painéis solares, aquecimento central, ar condicionado e estores elétricos.

Relativamente à sua certificação energética, de acordo com o certificado energético SCE, a moradia tem classe energética A.

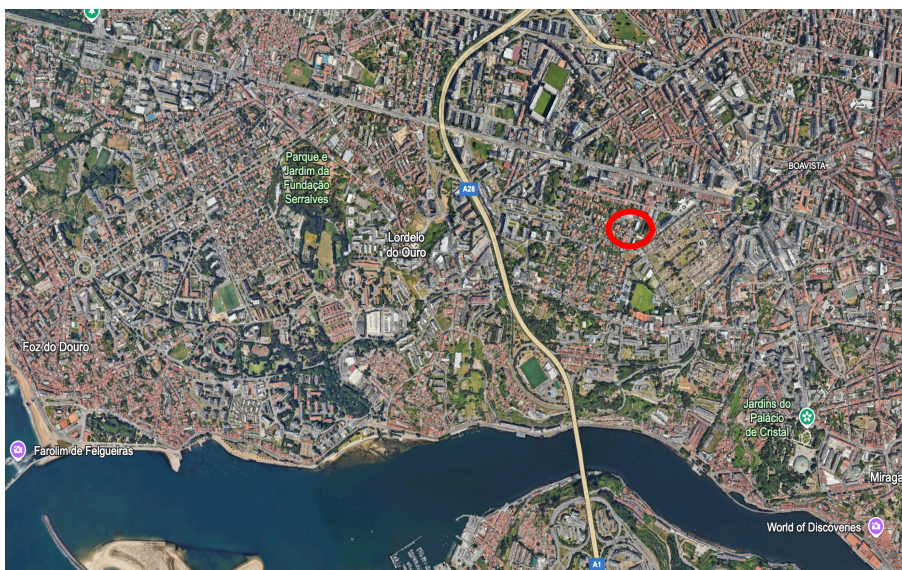


Figura 5-1- Caso Prático 1: Localização

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração desta avaliação são os seguintes:

- Caderneta Predial Urbana;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial do Porto;
- Certificado Energético SCE;
- Memória Descritiva e Justificativa;
- Plantas – Telas Finais.

As Plantas – Telas Finais encontram-se no ANEXO I.

As áreas constantes na tabela seguinte foram obtidas a partir dos elementos disponibilizados.

Tabela 5-2- Caso Prático 1: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área do Terreno	719,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Implantação do Edifício	161,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área Bruta de Construção	399,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área Total de Construção	419,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Habitação	359,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Anexos	40,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Varandas	40,00	m2	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Logradouro	558,00	m2	Área do Terreno - Área de Implantação do Edifício

Para a avaliação do imóvel, recorreu-se a dois métodos: o Método Comparativo de Mercado e o Método do Custo de Reposição.

Na aplicação do Método Comparativo de Mercado, procedeu-se inicialmente a uma prospeção de valores de venda de mercado de imóveis com características semelhantes ao caso em estudo.

A homogeneização das amostras recolhidas teve em conta fatores como localização, área, idade e conservação, qualidade dos acabamentos e a existência ou não de garagem.

A moradia está situada numa zona residencial tranquila, rodeada por outras moradias, mas com edifícios de habitação e comércio nas proximidades. Fica perto de faculdades, colégios e escolas, bem como da Avenida da Boavista, onde encontra bancos, serviços, hotéis e escritórios. Além disso, o Jardim Botânico do Porto está a uma curta distância, oferecendo um espaço verde para momentos de lazer.

A Tabela 5-3 apresenta a prospeção de mercado realizada.

Tabela 5-3- Caso Prático 1: Prospeção de mercado de moradias

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS MORADIAS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Moradia	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T5 renovada em 2018 com garagem, anexo e jardim. Possui terraço e varanda. Ano de construção: 1950. Certificação energética C.	Usado	279,00 m2	239,00 m2	1 100 000,00 €	89,3%	4 112 €/m2
Moradia	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T3 com jardim e piscina. Classificação energética D.	Usado	1 400,00 m2	910,00 m2	3 750 000,00 €	105,2%	4 334 €/m2
Moradia	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T5 para recuperar. Possui garagem. Certificação energética D.	Usado	153,00 m2	216,00 m2	725 000,00 €	102,7%	3 449 €/m2
Moradia	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T2 nova construção. Possui jardim e garagem. Certificação energética A.	Novo	Sem info.	165,00 m2	1 215 000,00 €	60,5%	4 455 €/m2
Moradia	T6	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T6 renovada com garagem e jardim. Ano de construção: 1946 Certificação energética E.	Usado	462,00 m2	421,00 m2	1 600 000,00 €	87,8%	3 336 €/m2
Moradia	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T2 com terraço e varanda. Possui lugar de garagem.	Usado	Sem info.	125,00 m2	490 000,00 €	88,8%	3 481 €/m2

A prospeção de mercado permitiu apurar um intervalo de índices de venda entre 3.356 €/m² e 7.364 €/m², resultando num índice médio de 4.527 €/m². Já após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se entre 3.336 €/m² e 4.455 €/m², com um índice médio homogeneizado de 3.861 €/m².

De seguida, procedeu-se à aplicação do Método Comparativo de Mercado, através do qual se estimou o presumível valor de transação do imóvel.

O quadro relativo à aplicação do método encontra-se na Tabela 5-4.

Tabela 5-4- Caso Prático 1: Método Comparativo de Mercado

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	ÍNDICE DE VENDA (€/m ²)	DEPRECIÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
Morada Unifamiliar T5					
Área Bruta de Construção	419,00	m ²	3 860,00 €/m ²	N.A.	1 617 340,00 €
Área de Logradouro	558,00	m ²	incluído	incluído	incluído
TOTAL					1 617 400,00 €
PVT - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO				1 617 400,00	EUROS

Optou-se por um índice de venda de 3.860 €/m², assumindo que o logradouro já se encontrava incluído neste índice. Sendo o imóvel em estudo uma moradia unifamiliar, considerou-se como área bruta de construção o somatório da área bruta privativa com a área bruta dependente, não havendo distinção entre ambas para efeitos de cálculo.

Este método permitiu estimar um presumível valor de transação de 1.617.400,00 €.

Como complemento ao Método Comparativo de Mercado, foi aplicado o Método do Custo de Reposição, considerando o valor do terreno e os custos atuais de construção.

A aplicação do Método do Custo de Reposição, inicia-se com uma prospeção de mercado focada na identificação do valor de terrenos comparáveis.

No entanto, uma vez que a prospeção de mercado na zona do imóvel em estudo revelou ser insuficiente devido à sua localização e características, foi necessário recorrer à percentagem de terreno indicada no CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Através do Simulador do Valor Patrimonial Tributário, disponível no site da Autoridade Tributária e Aduaneira, é possível obter a percentagem de terreno correspondente ao imóvel em avaliação.

Para o imóvel em questão, essa percentagem foi apurada em 38%, conforme demonstrado na imagem abaixo. Assim, 38% do valor total do imóvel corresponde ao valor do terreno, enquanto os restantes 62% correspondem ao valor da construção.



Figura 5-2- Caso Prático 1: Porcentagem de Terreno (Autoridade Tributária e Aduaneira 2025)

Após a determinação da percentagem de terreno, procedeu-se ao cálculo dos custos de construção, encargos, lucro e custos de comercialização. Estes elementos são fundamentais para a obtenção de um valor de mercado ajustado e realista.

O custo unitário de construção é determinado com base em estudos de imóveis com características semelhantes e comparáveis ao imóvel em análise. Esse custo é ajustado considerando a depreciação, que reflete o estado atual de conservação do imóvel.

No que diz respeito aos custos de construção foram considerados os seguintes valores de referência: 1.400 €/m² para a área de habitação, 850 €/m² para varandas e anexos, e 90 €/m² para a área de logradouro.

Para o cálculo da depreciação física, recorreu-se às tabelas de Ross-Heidecke, que ajudam a determinar a percentagem de depreciação a considerar.

Considerando que o imóvel se encontra no nível de intervenção 2, ou seja, tem uma condição física “Regular” e uma idade de 6 anos (após obras de reabilitação), o cruzamento destas variáveis resultou numa depreciação média de 5,62%.

Tabela 5-5- Caso Prático 1: Tabela Ross-Heidecke (%)

Depreciação Física / Tabela ROSS-HEIDECKE (%)									
Idade	Estado de Conservação								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40	100
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100
6	3,18	3,21	5,62	11,10	20,70	35,30	54,10	76,00	100
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,10	76,00	100
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20	100
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50	80,40	100
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,40	100
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20	81,30	100
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,60	80,80	90,00	100
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,50	96,40	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Os encargos associados à construção incluem os custos relacionados com a elaboração dos projetos necessários para o licenciamento do empreendimento, bem como os custos de fiscalização, gestão e coordenação da obra durante o processo de construção. Foi adotado um valor total correspondente a 8,00%, calculado com base nos custos de construção.

Tendo em conta as condições do mercado imobiliário local e as particularidades do imóvel, estabeleceu-se uma margem de lucro de 10%, acrescida de custos de comercialização, incluindo serviços de mediação, estimados em 6,15% (5% + IVA).

Com base nestes elementos, realizou-se uma análise de equilíbrio entre o valor do terreno e o valor total do imóvel, de forma a garantir coerência com o mercado e com a percentagem de terreno apurada (38%). Assim, o valor do terreno foi ajustado dentro deste enquadramento, garantindo que o seu peso relativo corresponde aproximadamente à percentagem definida no CIMI e apurada através do Simulador do Valor Patrimonial Tributário.

Após a obtenção da % de terreno, é possível chegar ao Valor do Terreno através da seguinte expressão:

$$\% \text{ Terreno} = \frac{\text{Valor do Terreno}}{\text{PVT do Imóvel}} \quad (5.1)$$

Este rácio indica a proporção do valor total do imóvel atribuída ao terreno, em comparação com o custo da construção.

Tabela 5-6: Caso Prático 1: Método do custo de reposição

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO							
VALOR DO TERRENO							
DESCRIÇÃO	ÁREA DO TERRENO M2	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO M2	ÍNDICE DE VENDA (€/M2 de abc)	VALOR			
Terreno	719,00 m2	419,00 m2	1 500,00 m2 de abc	628 500,00 €			
TOTAL				628 500,00 €			
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E ENCARGOS							
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		ENCARGOS	DEPRECIACÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
			€/m2	TOTAL (€)	8,00%	%	
Morada Unifamiliar T5							
Área de Habitação	359,00	M2	1 400,00 €/m2	502 600,00 €	40 208,00 €	5,62%	512 302,19 €
Área de varandas	40,00	M2	850,00 €/m2	34 000,00 €	2 720,00 €	5,62%	34 656,34 €
Área de anexo	40,00	M2	850,00 €/m2	34 000,00 €	2 720,00 €	5,62%	34 656,34 €
Área de Logradouro	558,00	M2	90,00 €/m2	50 220,00 €	4 017,60 €	5,62%	51 189,45 €
TOTAL				620 820,00 €	49 665,60 €		632 900,00 €
DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR UN	VALOR DA RUBRICA		PERC. IVA	DEPRECIACÃO	VALOR TOTAL DE IVA A CONSIDERAR
			VALOR UN	TOTAL (€)	%	%	
Construção	1,00	620 820,00 €	620 820,00 €	620 820,00 €	23,00%	5,62%	134 763,88 €
Encargos (Projeto, Fiscalização e Outros)	1,00	49 665,60 €	49 665,60 €	49 665,60 €	23,00%	5,62%	10 781,11 €
TOTAL				670 485,60 €			145 544,99 €
CÁLCULO DO PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO							
V = C + T + E + L + K							
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO + ENCARGOS	(C + E) x Dep.				778 444,99 €		
VALOR DO TERRENO	T				628 500,00 €		
LUCRO	L	((C+E) _d + T) x L%		10,00%	140 694,50 €		
COMERCIALIZAÇÃO	K	V x K%		6,15%	101 416,97 €		
VALOR DE MERCADO	V	((C+E) _d +T+L) / (1-K%)		1 649 056,46 €			
PVT - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO						1 649 100,00	EUROS

Chegou-se a um valor de terreno de 628.500,00 €.

O presumível valor de transação resultante da aplicação do Método do Custo de Reposição foi de 1.649.100,00 €.

Por fim, de forma a obter o presumível valor de transação final, procede-se ao cálculo da média aritmética entre os valores obtidos por ambos os métodos, conforme indicado na seguinte expressão:

$$PVT = \frac{\text{Método Comparativo de Mercado} + \text{Método do Custo de Reposição}}{2} \quad (5.2)$$

Tabela 5-7- Caso Prático 1: Presumível Valor de Transação do Imóvel

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO
			MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO	
U.F. de Lordelo do Ouro e Massarelos Porto	Moradia Unifamiliar T5	399,00 m ²	1 617 400,00 €	1 649 100,00 €	1 633 250,00 €
		TOTAL	1 617 400,00 €	1 649 100,00 €	1 633 250,00 €

Obteve-se um presumível valor de transação final de 1.633.250,00 €.

O relatório de avaliação do presente caso prático está disposto em anexo.

5.2.2. Caso Prático 2: Apartamento T3

Este caso prático incide sobre o processo de avaliação de um apartamento localizado na União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, no concelho do Porto. A fração em análise, designada por “CC”, destina-se a habitação e corresponde a uma tipologia T3.

O imóvel localiza-se no 1.º andar de um edifício com 11 pisos, dos quais sete, acima do solo, são destinados a habitação, enquanto o rés-do-chão e os três pisos em cave são afetos a estacionamento e arrumos, sendo o acesso ao edifício efetuado ao nível do rés-do-chão.

A compartimentação da fração inclui uma cozinha, uma sala comum (estar e jantar), duas instalações sanitárias, dois quartos e uma suíte. Complementarmente, dispõe de um arrumo no 1.º andar e de dois lugares de estacionamento localizados na cave, no piso -2.

O apartamento integra um condomínio fechado, dotado de portaria, jardim, sala de convívio e sistema de videovigilância. As fachadas do edifício são revestidas a granito e as caixilharias são em alumínio com vidro duplo.

No que diz respeito aos equipamentos, o imóvel possui aquecimento central a gás, cilindro, termoacumulador e detetor de incêndios. Por fim, segundo o certificado energético SCE, a fração apresenta a classificação energética B.

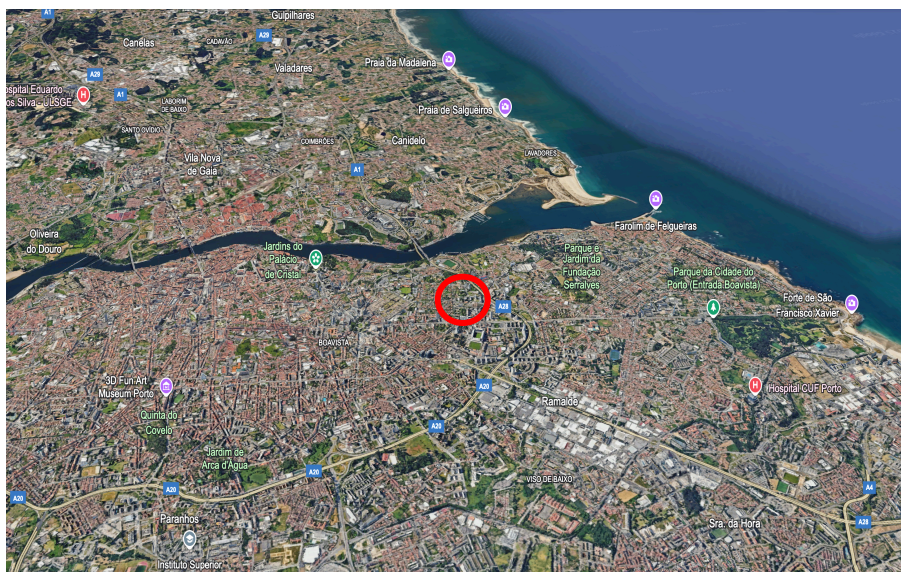


Figura 5-3- Caso Prático 2: Localização

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração desta avaliação são os seguintes:

- Caderneta Predial Urbana;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial do Porto;
- Certificado Energético SCE;
- Plantas;
- Ficha Técnica.

As áreas constantes na tabela seguinte foram obtidas a partir dos elementos disponibilizados.

Tabela 5-8- Caso Prático 2: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - PRÉDIO MÃE			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área de Terreno	16 804,00	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana
Área de Implantação do Edifício	4 687,00	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana
Área Bruta de Construção	25 932,59	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana
Área de Logradouro	12 117,00	m2	Área de Terreno - Área de Implantação
Número de Pisos	12	Un	Retirado da Caderneta Predial Urbana

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - FRAÇÃO "CC"			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área Bruta Privativa	131,20	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana
Área Bruta Dependente	37,90	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana

Para a avaliação do imóvel, recorreu-se a dois métodos: o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento (Abordagem Estática).

O primeiro passo consistiu na prospeção de mercado tendo em conta fatores como localização, área, idade e conservação, qualidade dos acabamentos e a existência ou não de garagem, abrangendo tanto imóveis para venda como imóveis para arrendamento, uma vez que, além do Método Comparativo de Mercado, será igualmente aplicado o Método do Rendimento, exigindo assim dados de ambas as vertentes do mercado.

O imóvel em estudo possui uma ótima localização, com fácil acesso a faculdades, bancos, supermercados, escolas e colégios. A zona conta ainda com uma grande variedade de restaurantes e hotéis, além da sua proximidade a espaços verdes como o Jardim Botânico do Porto.

A nível de acessos rodoviários, a sua localização permite uma rápida ligação às vias da cidade, como a VC1 e A1. Para além disso, a área é bem servida por transportes públicos.

A prospeção de mercado de imóveis para venda encontra-se na Tabela 5-9.

Tabela 5-9- Caso Prático 2: Prospecção de mercado venda de apartamentos

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS APARTAMENTOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Apartamento	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T5 na Rua da Venezuela remodelado em 2018. Possui lugar de garagem. 3º andar com elevador. Ano de construção: 1974. Certificação energética C.	Usado	Sem Info.	166,00 m2	525 000,00 €	132,2%	4 181 €/m2
Apartamento	T4	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T4 na Rua da Venezuela com varanda e garagem. 3º andar com elevador. Certificação energética A.	Usado	Sem Info.	150,00 m2	550 000,00 €	99,3%	3 640 €/m2
Apartamento	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T5 na Rua de Guerra Junqueiro. R/C com elevador. Possui terraço, varanda e BOX.	Usado	Sem Info.	210,00 m2	599 000,00 €	121,0%	3 453 €/m2
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 na Rua de António Cardoso. 3º andar com elevador. Possui varanda, terraço e BOX. Classificação energética C.	Usado	Sem Info.	133,00 m2	545 000,00 €	90,2%	3 696 €/m2
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 na Rua de António Cardoso. 3º andar com elevador. Possui varanda. Ano de construção: 1981. Classificação energética C.	Usado	Sem Info.	94,00 m2	375 000,00 €	93,3%	3 721 €/m2
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 em Bessa Leite com varanda, lugar de estacionamento e arrecadação. 11º andar com elevador. Certificação energética C.	Usado	Sem Info.	130,00 m2	495 000,00 €	99,5%	3 789 €/m2
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 em Bessa Leite com lugar de estacionamento e arrumos. 7º andar com elevador. Ano de construção: 2019. Certificação energética B.	Usado	Sem Info.	160,00 m2	600 000,00 €	104,5%	3 919 €/m2
Apartamento	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T2 inserido num empreendimento de luxo na Rua da Venezuela. Possui terraço e BOX. 1º andar com elevador. Certificação energética A.	Novo	Sem Info.	157,00 m2	750 000,00 €	84,4%	4 031 €/m2
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 situado na zona do Foco. 5º andar com elevador. Possui lugar de garagem e porteiro permanente.	Usado	Sem Info.	109,00 m2	450 000,00 €	98,5%	4 067 €/m2

A prospecção de mercado permitiu identificar um intervalo de preços de venda compreendido entre 2.852 €/m² e 4.777 €/m², com um valor médio apurado de 3.804 €/m². Já após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se 3.453 €/m² e 4.181 €/m², obtendo-se um índice médio homogeneizado de 3.833 €/m².

Admitiu-se, para efeitos de cálculo, que o índice de venda da área bruta dependente já estava incluído na área bruta privativa.

De seguida, procedeu-se à aplicação do Método Comparativo de Mercado, através do qual se estimou o presumível valor de transação do imóvel.

O quadro relativo à aplicação do método encontra-se na Tabela 5-10.

Tabela 5-10- Caso Prático 2: Método comparativo de mercado

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	ÍNDICE DE VENDA (€/M2)	DEPRECIÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
Apartamento T3					
Área Bruta Privativa	131,20	m2	3 800,00 €/m2	0,00%	498 560,00 €
Área Bruta Dependente	37,90	m2	incluído	incluído	incluído
TOTAL					498 600,00 €
PVT - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO			498 600,00	EUROS	

Tendo em conta isso, o presumível valor de transação obtido com o método em análise é igual a 498.600,00 €.

O segundo método adotado foi o Método do Rendimento, com base na abordagem estática e considerando rendas potenciais, uma vez que, à data da avaliação, o imóvel não se encontrava arrendado.

Conforme referido anteriormente, o primeiro passo consiste na realização de uma prospeção de mercado de arrendamento, focada em apartamentos com características semelhantes.

Tabela 5-11- Caso Prático 2: Prospeção de mercado renda de apartamentos

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS APARTAMENTOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€/Mês)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2.Mês)
Apartamento	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T2 na Rua da Venezuela. 2º andar com elevador. Possui lugar de garagem e arrumos. Condomínio fechado. Ano de construção: 2011. Certificação energética C.	Usado	Sem Info.	96,00 m2	1 650,00 € / mês	80,8%	13,88 €/m2.Mês
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 na Rua da Venezuela. 2º andar com elevador. Possui varanda, garagem e arrumos. Condomínio fechado. Certificação energética B-.	Usado	Sem Info.	152,00 m2	2 500,00 € / mês	104,5%	17,19 €/m2.Mês
Apartamento	T1	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T1 na Rua da Venezuela. 2º andar com elevador. Possui lugar de garagem e arrumos. Condomínio fechado. Certificação energética C.	Usado	Sem Info.	71,00 m2	1 200,00 € / mês	79,8%	13,49 €/m2.Mês
Apartamento	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T2 na Rua da Venezuela. 8º andar com elevador. Possui varanda. Ano de construção: 1989. Certificação energética D.	Usado	Sem Info.	80,00 m2	1 500,00 € / mês	83,8%	15,71 €/m2.Mês
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 em Bessa Leite. Com elevador, lugar de garagem e arrumos. Certificação energética B.	Usado	Sem Info.	119,00 m2	1 950,00 € / mês	89,8%	14,71 €/m2.Mês
Apartamento	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Apartamento T3 em Bessa Leite. 4º andar com elevador. Possui varanda e lugar de garagem. Ano de construção: 1972.	Usado	Sem Info.	130,00 m2	1 850,00 € / mês	109,7%	15,61 €/m2.Mês

A prospeção de mercado relativa ao arrendamento de apartamentos de tipologia T3, permitiu apurar um intervalo de índices de renda compreendidos entre 14,23 €/m². mês e 18,75 €/m². mês, com um valor médio de 16,65 €/m². mês. Relativamente aos índices de renda homogeneizados situaram-se entre 13,49 €/m². mês e 17,19 €/m². mês, obtendo-se um índice médio homogeneizado de 15,10€/m². mês.

De seguida, procedeu-se à aplicação do Método do Rendimento, adotando uma abordagem estática, conforme apresentado na tabela seguinte.

Tabela 5-12- Caso Prático 2: Método do Rendimento

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO - RENDAS POTENCIAIS									
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	RENDA BRUTA MENSAL / M2 (RB) EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA BRUTA MENSAL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL / M2 (RB x (1- TE)) TE=10% EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL RL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA ANUAL RLa EFETIVA (€/ANO)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO T_{cap} %	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO PVT=(RL x 12) / T_{cap} PVT (€)
Apartamento T3									
Área Bruta Privativa	131,20	m2	15,00 €/m2.Mês	1 968,00 €/Mês	13,50 €/m2.Mês	1 771,20 €/Mês	21 254,40 €/Ano	4,50%	472 320,00 €
Área Bruta Dependente	37,90	m2	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído
TOTAL				1 968,00 €/MÊS					472 400,00 €
PVT - MÉTODO DO RENDIMENTO					472 400,00	EUROS			

A taxa de capitalização (yield) é estimada tendo em conta os índices obtidos nas prospeções de mercado de venda e arrendamento, de acordo com as seguintes expressões:

$$T_{cap} = \frac{R \cdot 12 \cdot 0,9}{V} \quad (5.3)$$

, onde

T_{cap} – Taxa de Capitalização (Yield) Não Homogeneizada;

R – Índice de Renda Não Homogeneizado;

V – Índice de Venda Não Homogeneizado.

$$T_{capHom} = \frac{Rh \cdot 12 \cdot 0,9}{Vh} \quad (5.4)$$

, onde

T_{capHom} – Taxa de Capitalização (Yield) Homogeneizada;

Rh – Índice de Renda Homogeneizado;

Vh – Índice de Venda Homogeneizado.

A taxa de capitalização (yield) a ser utilizada, será a média entre a taxa de capitalização (yield) não homogeneizada e a taxa de capitalização (yield) homogeneizada.

Tabela 5-13- Caso Prático 2: Cálculo Yield

Venda – Média Não Homo	3 804 €/m ²
Venda – Média Homo	3 833 €/m ²
Renda – Média Não Homo	16,65 €/m ² . mês
Renda – Média Homo	15,10 €/m ² . mês
YIELD Não Homog.	4,73 %
YIELD Homog.	4,25 %
Média YIELDS	4,49 %

Para esta avaliação, utilizou-se então uma taxa de capitalização (yield) de 4,50% e uma taxa de encargos de 10,00 %, como base para o cálculo do presumível valor de transação do imóvel.

O presumível valor de transação obtido com o método em análise foi de 472.400,00 €.

Por fim, de forma a obter o presumível valor de transação final, procede-se ao cálculo da média aritmética entre os valores obtidos por ambos os métodos, conforme indicado na expressão 5.5.

$$PVT = \frac{\text{Método Comparativo de Mercado} + \text{Método do Rendimento}}{2} \quad (5.5)$$

Tabela 5-14- Caso Prático 2: Presumível valor de transação do imóvel

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL
			MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	MÉTODO DO RENDIMENTO (POT.)	
Porto U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos	Apartamento T3	131,20 m ²	498 600,00 €	472 400,00 €	485 500,00 €
TOTAL			498 600,00 €	472 400,00 €	485 500,00 €

Obteve-se um presumível valor de transação final de 485.500,00 €.

5.2.3. Caso Prático 3: Escritórios

O imóvel em avaliação é parte integrante de um prédio localizado na União de Freguesias de Lordelo de Ouro e Massarelos, concelho do Porto.

A fração avaliada corresponde a uma unidade afeta a serviços (escritórios), inserida num edifício composto por estrutura em betão armado, fachada revestida com material cerâmico e cobertura plana.

Tabela 5-15- Caso Prático 3: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área Bruta de Construção	175,00	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana
Área Bruta Dependente	23,00	m2	Retirado da Caderneta Predial Urbana

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Gabinete 1	13,30	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Gabinete 2	14,31	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Gabinete 3	14,59	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Gabinete 4	13,83	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Gabinete 5	21,94	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Sala de Reuniões	19,13	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Sala de Espera/Copa	4,60	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana
Instalação Sanitária	9,73	m2	Retirado da Caderneta Preadial Urbana

Tal como a avaliação do imóvel do caso prático 2, recorreu-se a dois métodos: o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento (Abordagem Estática).

A fração localiza-se na cidade do Porto, numa zona central onde a sua envolvente é marcada pela presença de edifícios de escritórios, hotéis, instituições públicas e espaços culturais, sendo uma das áreas mais dinâmicas da cidade.

A localização beneficia de excelente acessibilidade, com proximidade imediata às principais vias rodoviárias da cidade, como a VCI, permitindo ligações rápidas ao centro histórico, zona da Boavista, bem como às autoestradas A1 e A28.

Em termos de transporte público, a zona é bem servida por autocarros da STCP e dispõe de acesso pedonal à Estação de Metro da Casa da Música, situada a poucos minutos a pé.

O primeiro passo consistiu na prospeção de mercado tendo em conta fatores como localização, área, idade e conservação, qualidade dos acabamentos e a existência ou não de lugar de estacionamento, abrangendo tanto imóveis para venda como imóveis para arrendamento, uma vez que, além do Método Comparativo de Mercado, será igualmente aplicado o Método do Rendimento, exigindo assim dados de ambas as vertentes do mercado.

Tabela 5-16- Caso Prático 3: Prospecção de mercado venda de escritórios

PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS ESCRITÓRIOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório em 7º andar do Edifício Condomínio Bom Sucesso. Junto ao Centro Comercial Cidade do Porto e Edifício Península. Classificação energética C.	Usado	Sem Info.	166,00 m2	450 000,00 €	97,4%	2 640 €/m2
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório em edifício situado no Largo do Bom Sucesso. Este imóvel é composto por duas frações interligadas no 7º piso escritórios 709 e 710 com área respetiva 62,2 e 85,7, num total de 147,90m2 e 4 lugares de garagem com 13m2 cada um na cave. Classificação energética C.	Usado	Sem Info.	148,00 m2	450 000,00 €	88,0%	2 675 €/m2
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório situado em edifício na Rua da Piedade. Não tem lugar de garagem. Classificação energética: C. Ano de construção: 1993.	Usado	Sem Info.	48,00 m2	145 000,00 €	96,6%	2 919 €/m2
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado no edifício " LES PALACES " na Rua Júlio Dinis, em frente à nova estação de Metro "Galiza". Classificação energética: B- . Ano de construção: 1998.	Usado	Sem Info.	80,00 m2	200 000,00 €	94,8%	2 369 €/m2
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista. Composto por: Hall, Sala de reunião, Open Space, Arrumos e 2 casas de banho. Possui ainda um terraço e 2 lugares de estacionamento.	Usado	Sem Info.	162,00 m2	420 000,00 €	99,8%	2 586 €/m2
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado no edifício " LES PALACES " na Rua Júlio Dinis, em frente à nova estação de Metro "Galiza". Classificação energética: B- . Ano de construção: 1998.	Usado	Sem Info.	37,00 m2	98 000,00 €	94,3%	2 497 €/m2

A prospecção de mercado permitiu identificar um intervalo de preços de venda compreendido entre 2.500 €/m² e 3.041 €/m², com um valor médio apurado de 2.752 €/m². Já após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se entre 2.369 €/m² e 2.919 €/m², obtendo-se um índice médio homogeneizado de 2.614 €/m².

Comparando com o caso anterior, relativo a apartamentos, a prospecção de mercado para a venda de escritórios revelou-se mais desafiante, devido à menor disponibilidade de imóveis comparáveis.

De seguida, realizou-se a aplicação do Método Comparativo de Mercado para obter uma estimativa do presumível valor de transação do imóvel.

Os resultados obtidos encontram-se resumidos na tabela seguinte.

Tabela 5-17- Caso Prático 3: Método Comparativo de Mercado

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	ÍNDICE DE VENDA (€/M2)	DEPRECIACÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
Fração de Escritórios					
Área Bruta Privativa - Escritório	175,00	m2	2 700,00 €/m2	N.A.	472 500,00 €
Área Bruta Dependente - Garagem	23,00	m2	Incluído	Incluído	Incluído
TOTAL					472 500,00 €
PVT - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO			472 500,00	EUROS	

Com base nisso, o presumível valor de transação calculado pelo Método Comparativo de Mercado é de 472.500,00 €.

Tal como no caso anterior, procedeu-se à aplicação do segundo método, o Método do Rendimento, que se baseia na abordagem estática e considera as rendas potenciais, uma vez que o imóvel não estava arrendado na data da avaliação.

Conforme referido anteriormente, o primeiro passo consiste na realização de uma prospeção de mercado de arrendamento, focada em escritórios com características semelhantes.

Tabela 5-18- Caso Prático 3: Prospeção de mercado renda de escritórios

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS ESCRITÓRIOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€/Mês)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2.Mês)
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório em edifício junto à rotunda da Boavista. Escritório com 205 m ² de área útil dividido em várias salas/gabinetes, recepção, hall de entrada, arquivo, cozinha + copa. Varanda e amplas janelas, 3 casas de banho, pavimento em parquet.	Usado	Sem Info.	205,00 m2	2 700,00 € / mês	115,5%	15,21 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório na Rua do Bom Sucesso. Serviços incluídos no preço do arrendamento: - Segurança: Sistema keyless com entrada no escritório por código, Máquina de café com água, café e cappuccino (não inclui café), Impressora profissional (impressões não incluídas), Copo equipada com frigorífico e micro-ondas, Espaço de lazer, Cacifos individuais.	Usado	Sem Info.	130,00 m2	2 600,00 € / mês	79,4%	15,88 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista, edifício Burgo.	Usado	Sem Info.	172,58 m2	3 365,31 € / mês	90,3%	17,60 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista, edifício Boavista Upscale.	Usado	Sem Info.	472,00 m2	7 080,00 € / mês	101,5%	15,23 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista, edifício Boavista 1180.	Usado	Sem Info.	477,20 m2	7 639,97 € / mês	101,5%	16,26 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista, edifício Aviz III.	Usado	Sem Info.	740,00 m2	11 100,00 € / mês	113,7%	17,06 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório localizado na Avenida da Boavista, edifício Boavista Prime.	Usado	Sem Info.	143,65 m2	2 590,01 € / mês	85,8%	15,47 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Porto, UF Lordelo do Ouro e Massarelos - Escritório na Rua Caldas Xavier. Perto da Rotunda da Boavista, do Metro, da central de autocarros, principais serviços e de vários restaurantes.	Usado	Sem Info.	200,00 m2	2 800,00 € / mês	110,0%	15,41 €/m2.Mês

Com a prospeção de mercado, foi possível apurar um intervalo de índices de renda compreendidos entre 13,17 €/m². mês e 20,00 €/m². mês, com um valor médio de 16,34 €/m². mês. Relativamente aos índices

de renda homogeneizados situaram-se entre 15,21 €/m². mês e 17,60 €/m². mês, obtendo-se um índice médio homogeneizado de 16,01 €/m². mês.

Posteriormente, aplicou-se o Método do Rendimento, utilizando uma abordagem estática, conforme detalhado na Tabela seguinte.

Tabela 5-19- Caso Prático 3: Método do Rendimento

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO - RENDAS POTENCIAIS									
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	RENDA BRUTA MENSAL / M2 (RB) EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA BRUTA MENSAL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL / M2 (RB x (1-TE)) TE=10% EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL RL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA ANUAL RLa EFETIVA (€/ANO)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO T _{cap} %	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO PVT=(RL x 12) / T _{cap} PVT (€)
Fração de Escritórios									
Área Bruta Privativa - Escritórios	175,00	m2	16,00 €/m2.Mês	2 800,00 €/MÊS	14,40 €/m2.Mês	2 520,00 €/MÊS	30 240,00 €/Ano	6,00%	504 000,00 €
Área Bruta Dependente - Garagem	23,00	m2	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído
TOTAL				2 800,00 €/MÊS					504 000,00 €
PVT - MÉTODO DO RENDIMENTO					504 000,00	EUROS			

A taxa de capitalização (yield) a ser utilizada, será a média entre a taxa de capitalização (yield) não homogeneizada e a taxa de capitalização (yield) homogeneizada.

Tabela 5-20- Caso Prático 3: Cálculo Yield

Venda – Média Não Homo	2 752 €/m ²
Venda – Média Homo	2 614 €/m ²
Renda – Média Não Homo	16,34 €/m ² . mês
Renda – Média Homo	16,01 €/m ² . mês
YIELD Não Homog.	6,20 %
YIELD Homog.	6,40 %
Média YIELDS	6,30 %

Comparando com o caso anterior, verifica-se que as yields para escritórios tendem a ser mais elevadas, refletindo o maior risco associado a este tipo de imóveis, como a maior rotatividade de inquilinos e o risco de vacância, enquanto as yields dos apartamentos são geralmente mais baixas devido à maior estabilidade e menor risco no mercado de arrendamento.

Para este caso prático, aplicou-se uma taxa de capitalização (yield) de 6% e uma taxa de encargos de 10% para o cálculo do presumível valor de transação do imóvel.

Como último passo, para determinar o valor final de transação estimado, foi calculada a média aritmética

simples entre os valores apurados através dos dois métodos de avaliação, conforme apresentado na expressão seguinte.

$$PVT = \frac{\text{Método Comparativo de Mercado} + \text{Método do Rendimento}}{2} \quad (5.6)$$

Tabela 5-21- Caso Prático 3: Presumível valor de transação do imóvel

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO
			MÉTODO DO RENDIMENTO (POT.)	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	
UF Lordelo do Ouro e Massarelos Porto	Fração de Escritórios	14,59 m ²	504 000,00 €	472 500,00 €	488 250,00 €
		TOTAL	504 000,00 €	472 500,00 €	488 250,00 €

Obteve-se um presumível valor de transação final de 488.250,00 €.

5.2.4. Caso Prático 4: Lote de Terreno

O imóvel em avaliação trata-se de um lote de terreno para construção, situado na Freguesia de Canelas, no concelho de Vila Nova de Gaia.

O terreno apresenta uma topografia plana, é composto por terra batida com alguma vegetação rasteira dispersa e confina, a nascente e a poente, com edifícios residenciais já existentes.

O lote possui um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado para a construção de uma moradia unifamiliar, com uma área total de 212 m² distribuída por dois pisos. O projeto prevê uma altura máxima de 6,5 metros e inclui dois lugares de estacionamento.

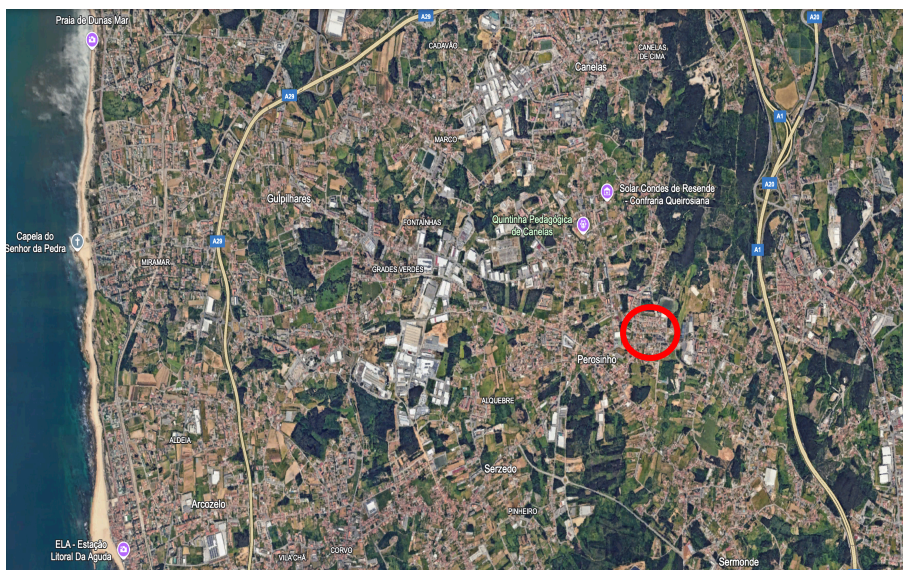


Figura 5-5- Caso Prático 4: Localização

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração desta avaliação são os seguintes:

- Caderneta Predial Urbana;
- Pedido de Informação Prévia (PIP);
- Certidão da Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia;
- Levantamento topográfico;
- Projeto de arquitetura.

No ANEXO II apresenta-se um extrato da Planta de Ordenamento (Carta de Classificação do Solo) do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia.

As áreas constantes na tabela seguinte foram obtidas a partir dos elementos disponibilizados.

Tabela 5-22- Caso Prático 4: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área de Terreno	335,60	m2	Retirado do PIP
Área de Implantação do Edifício	127,90	m2	Retirado do PIP
Área de Habitação	172,00	m2	Retirado do PIP
Área de Garagem	40,00	m2	Retirado do PIP
Área Total de Construção	212,00	m2	Retirado do PIP
Área de Logradouro	207,70	m2	Área de Terreno - Área de Implantação

Para a avaliação deste imóvel, recorreu-se apenas ao Método do Custo – Valor Residual.

Para tal, é necessário realizar uma prospeção de mercado de venda de moradias e de terrenos para construção de moradias tendo em conta fatores como localização, área, idade e conservação, qualidade dos acabamentos e a existência ou não de garagem.

A zona onde se encontra o imóvel é bem servida de infraestruturas e serviços. Conta com transportes públicos nas proximidades, incluindo várias paragens de autocarro e uma variedade de comércio, como supermercados e lojas. Também está próxima de escolas e centros de saúde, facilitando o acesso a serviços essenciais. A área dispõe ainda de espaços verdes e boas acessibilidades rodoviárias, com facilidade de acesso a outras zonas de Gaia e Porto. As principais infraestruturas, como água, eletricidade e saneamento, já estão executadas.

A prospeção de mercado de imóveis está apresentada nas Tabelas seguintes.

Tabela 5-23- Caso Prático 4: Prospeção de mercado venda de moradias

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS MORADIAS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Moradia	T4	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T4 na zona de Rechousa com jardim. Possui varanda e garagem. Ano de construção: 1996. Certificação energética B-.	Usado	335,00 m2	298,00 m2	475 000,00 €	134,5%	2 144 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T3 na Rua Prazeres. Possui varanda, terraço e garagem. Ano de construção: 2025. Certificação energética B.	Novo	340,00 m2	292,00 m2	470 000,00 €	119,7%	1 927 €/m2
Moradia	T4	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T3 na Rua Professor Justino Teixeira Mota. Possui terraço, jardim e piscina. Ano de construção: 2024. Certificação energética A+.	Novo	480,00 m2	250,00 m2	450 000,00 €	103,8%	1 868 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia geminada T3 na Rua Camilo Castelo Branco . Possui terraço, jardim e garagem. Certificação energética C.	Usado	428,00 m2	200,00 m2	374 900,00 €	97,1%	1 821 €/m2
Moradia	T4	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia térrea T4 em Rechousa. Possui jardim, piscina e garagem. Certificação energética A. Ano de construção: Final de 2024	Novo	1 300,00 m2	447,00 m2	785 000,00 €	102,9%	1 807 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia geminada T3 na Rua Nova do Cruzeiro. Possui jardim e garagem. Ano de construção: 2026. Certificação energética A+.	Novo	219,00 m2	238,00 m2	430 000,00 €	107,1%	1 935 €/m2
Moradia	T4	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T4 em Curro. Possui jardim e garagem. Certificação energética D.	Novo	430,00 m2	255,00 m2	430 000,00 €	132,6%	2 235 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T3 na Rua da Mina. Possui varanda, jardim, terraço e garagem. Certificação energética C.	Usado	Sem Info.	249,00 m2	389 000,00 €	129,4%	2 022 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Moradia T3 na Rua de Montemar. Possui varanda, jardim, terraço e garagem.	Usado	Sem Info.	264,00 m2	455 000,00 €	114,0%	1 965 €/m2
Moradia	T3	Porto Vila Nova de Gaia, UF serzedo e Perosinho - Moradia T3 geminada em Rua Santa Apolónia. Possui terraço, jardim e piscina. Ano de construção: 2008. Certificação energética D.	Usado	310,00 m2	310,00 m2	495 000,00 €	122,7%	1 959 €/m2

Tabela 5-24- Caso Prático 4: Prospecção de mercado venda de terrenos

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS TERRENOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno Urbano na Rua dos Prazeres para construção de uma moradia de 3 frentes, com área bruta de construção de 292,5 m2 e implantação 101,25m2.	NA	340,00 m2	292,50 m2	75 000,00 €	114,0%	292 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno Urbano com projeto aprovado para uma moradia geminada de tipologia T3. Área total de 193 m2 e área de construção de 206 m2.	NA	193,00 m2	206,00 m2	55 000,00 €	94,8%	253 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno Urbano na Rua Delfim Lima com projeto aprovado para uma moradia de 4 frentes. Área de construção de 280 m2. área edificável de 140 m2.	NA	429,00 m2	280,00 m2	73 000,00 €	114,0%	297 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno Urbano com PIP aprovado para 2 moradias unifamiliares. Área total do terreno = 1106 m2 e área bruta de construção 706 m2 (2*353m2).	NA	1 106,00 m2	706,00 m2	170 000,00 €	114,0%	275 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno urbanizável para a construção de uma moradia com área bruta de construção de 285 m2.	NA	500,00 m2	285,00 m2	80 000,00 €	114,0%	320 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno urbano na Travessa Carregal ideal para a construção de uma moradia de 4 frentes. Área total do terreno = 380 m2, Área edificável = 150 m2.	NA	380,00 m2	300,00 m2	95 000,00 €	114,0%	361 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno urbano no centro de Canelas com 340 m2 destinado à construção de uma moradia com cave, R/C e 1º andar com área de implantação de 100 m2.	NA	340,00 m2	300,00 m2	73 000,00 €	114,0%	277 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno urbanizável em Canelas para construção de uma moradia. 2 andares edificáveis. Área de implantação do terreno = 240 m2. Área de construção total = 280 m2.	NA	400,00 m2	280,00 m2	70 000,00 €	114,0%	285 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, Canelas - Terreno à venda na Rua Juliá Margarido Pacheco. Ideal para construção de moradia com área bruta de construção de 270 m2, área de implantação de 90 m2.	NA	335,00 m2	270,00 m2	75 000,00 €	116,9%	325 €/m2
Terreno	NA	Porto Vila Nova de Gaia, UF serzedo e Perosinho - Terreno plano para construção na Rua Lavoura, com projeto aprovado para moradia de 4 frentes. Área de implantação: 150 m2, área de construção: 294 m2.	NA	294,00 m2	294,00 m2	85 000,00 €	116,9%	338 €/m2

A prospecção de mercado relativa à venda de moradias permitiu identificar um intervalo de índices de venda entre 1.562 €/m² e 1.875 €/m², com um valor médio apurado de 1.701 €/m². Após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se entre 1.807 €/m² e 2.235 €/m², resultando num índice médio homogeneizado de 1.968 €/m².

Paralelamente, a prospecção de mercado de venda de terrenos destinados à construção de moradias revelou um intervalo de índices de venda entre 241 €/m² de abc e 317 €/m² de abc, com um índice médio de 268 €/m² de abc. Onde após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se entre 253 €/m² de abc e 361 €/m² de abc, resultando num índice médio homogeneizado de 302 €/m² de abc.

A metodologia a seguir consiste num processo de cálculo que engloba todos os custos e receitas envolvidos no desenvolvimento do projeto, considerando-se uma abordagem estática, dada a indefinição do espaço temporal para a sua execução. Assim, o valor atual do imóvel é obtido pela diferença entre o presumível valor comercial do empreendimento concluído e o somatório de todos os custos previsíveis ao longo do seu desenvolvimento.

Neste caso, considera-se a capacidade construtiva indicada no projeto de loteamento existente.

De seguida, procede-se à aplicação do Método do Custo – Valor Residual, recorrendo-se à seguinte expressão:

$$V = C + T + E + L + K \Rightarrow T = V - (C + E + K + L) \quad (5.7)$$

, onde

V - Valor Comercial do Imóvel concluído (Determinado com recurso ao Método Comparativo);

C - Custo estimado da construção;

T - Valor do terreno (Valor Potencial do Imóvel);

E - Somatório dos encargos que oneram a construção;

L - Margem de lucro do investimento;

K - Marketing e Comercialização.

No que diz respeito aos custos de construção foram considerados os seguintes valores de referência: 1.200 €/m² para a área de habitação, 700 €/m² para área de garagem, e 20 €/m² para a área de logradouro.

Nos encargos associados à construção, foram considerados os custos relacionados com a elaboração dos projetos necessários numa operação de licenciamento de um imóvel com estas características, bem como os custos relacionados com a fiscalização, gestão e coordenação da obra ao longo da sua execução.

Para efeitos de cálculo, foi adotado um valor de 8,00%, aplicado sobre os custos de construção.

Adicionalmente, nos encargos financeiros foram estimados em 3,50 % do custo de construção.

Relativamente à margem de lucro de investimento, foi considerada uma margem de 10,00%, enquanto os custos de comercialização do imóvel, com recurso a uma empresa de mediação imobiliária, serão de 4,92% (4,00%+IVA).

Tabela 5-25- Caso Prático 4: Método Comparativo de Mercado

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL CONCLUÍDO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	ÍNDICE DE VENDA (€/M2)	DEPRECIÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
Lote de Terreno Área bruta de construção	212,00	m2	2150,00 €/m2	Não aplicável	455 800,00 €
TOTAL					455 800,00 €
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL CONCLUÍDO			455 800,00	EUROS	

Tabela 5-26-Caso Prático 4: Método do Custo - Valor Residual

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL							
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E ENCARGOS							
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		ENCARGOS	DEPRECIÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
			€/M2	TOTAL (€)			
Lote de Terreno							
Área de Habitação	172,00	m2	1200,00 €/m2	206 400,00 €	16 512,00 €	Não Aplicável	222 912,00 €
Área de Garagem	40,00	m2	700,00 €/m2	28 000,00 €	2 240,00 €	Não Aplicável	30 240,00 €
Área de Logradouro	207,70	m2	20,00 €/m2	4 154,00 €	332,32 €	Não Aplicável	4 486,32 €
TOTAL				238 554,00 €	19 084,32 €		257 700,00 €
DESCRIÇÃO	VALOR DA RUBRICA			PERC. IVA	DEPRECIÇÃO	VALOR TOTAL DE IVA A CONSIDERAR	
	QUANT.	VALOR UN	TOTAL (€)				%
Construção	1,00	238 554,00 €	238 554,00 €	23,00%	Não Aplicável	54 867,42 €	
Encargos (Projeto, Fiscalização e Outros)	1,00	19 084,32 €	19 084,32 €	23,00%	Não Aplicável	4 389,39 €	
TOTAL			257 638,32 €			59 256,81 €	
CÁLCULO DO PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO							
$V = C + T + E + L + K \Rightarrow T = V - (C + E + L + K)$							
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL CONCLUÍDO	V	MET. COMP.			455 800,00 €		
ENCARGOS FINANCEIROS	E2	(C + E) x E2%	3,50%	11 093,49 €			
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO + ENCARGOS	(C + E) x Dep. + E2			328 050,30 €			
MARKETING E COMERCIALIZAÇÃO	K	V x K%	4,92%	22 425,36 €			
LUCRO	L	(C + E + K + T) x L%	10,00%	41 436,36 €			
VALOR DO TERRENO	T	$[V - (C+E+K) \times (1+L\%)] / [1+L\%]$	63 887,97 €				
PVT - MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL						63 900,00	EUROS

O presumível valor de transação a que se chegou foi 63.900,00 €.

Tabela 5-27- Caso Prático 4: Valor Potencial do Imóvel

VALOR POTENCIAL DO IMÓVEL					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	VALOR POTENCIAL DO IMÓVEL DETERMINADO PELO MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL		VALOR POTENCIAL DO IMÓVEL
Canelas V.N.G.	Lote de Terreno	212,00 m2		63 900,00 €	63 900,00 €
TOTAL				63 900,00 €	63 900,00 €

Uma vez que, neste caso prático, foi necessária apenas a aplicação de um único método de avaliação, o valor potencial do imóvel foi estimado em 63.900,00 €.

5.2.5. Caso Prático 5: Armazém Industrial com Escritórios

O imóvel em avaliação é um armazém industrial localizado na freguesia de Modivas, no concelho de Vila do Conde.

Este é composto por dois corpos distintos, um de escritórios que possui 2 pisos e outro de armazém apenas de 1 piso com um pé direito de 6,68 metros.

A zona de escritórios é composta por diversas zonas de open space e gabinetes administrativos assim como balneários e vestiários com instalações sanitárias. A ligação entre os dois pisos é feita por meio de uma escada em caracol que possui uma claraboia.

Por sua vez, a zona do armazém é composta por um pavilhão que possui dois gabinetes, zona de armazenamento de caixas, zona de mobiliário, equipamentos e materiais, zona de picking e centro de lavagem.

Este armazém está inserido num terreno urbano onde por meio de uma via possui ainda uma parte de um terreno rústico. Possui uma área total de terreno de 13 635 m², uma área de implantação de 1 937,23 m² e uma área bruta de construção total de 2 382,50 m². Relativamente aos acessos ao armazém, este possui duas entradas. A entrada principal é através de um portão numa zona em paralelo, já a secundária é feita numa zona em terra batida.

O imóvel encontra-se arrendado, desde o dia 1 de novembro de 2023. O contrato de arrendamento celebrado tem uma duração inicial de 10 anos, com término previsto para 31 de outubro de 2033. No entanto, está previsto no contrato que o mesmo poderá ser renovado automaticamente por períodos sucessivos de 5 anos.

A renda mensal inicial é de 15.000 euros, estando sujeita a atualizações com periodicidade anual. Estas atualizações serão efetuadas com base nos coeficientes estabelecidos em conformidade com o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro). Assim, a renda atual do imóvel é de 16.387,49 €/Mês.

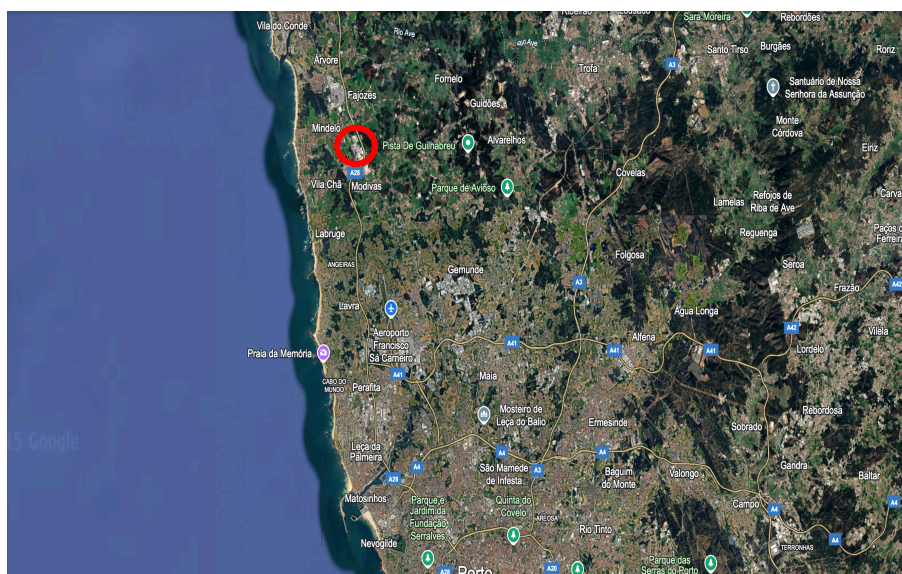


Figura 5-6- Caso Prático 5: Localização

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração desta avaliação são os seguintes:

- Caderneta Predial Urbana;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Alvará de Autorização de Utilização;
- Alvará de Licença de Construção;
- Contrato de Arrendamento;
- Plantas- Projeto de Arquitetura.

As Plantas relativas ao Projeto de Arquitetura encontram-se no ANEXO III.

As áreas constantes na tabela seguinte foram obtidas a partir dos elementos disponibilizados.

Tabela 5-28- Caso Prático 5: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - REGISTOS			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
U 880			
Área de Terreno	11 035,00	m2	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área de Implantação do Edifício	2 000,00	m2	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área Bruta de Construção	2 382,50	m2	Retirado da Cademeta Predial Urbana
R 710			
Área de Terreno	2 600,00	m2	Retirado da Cademeta Predial Rústica

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área Bruta de Construção Armazém Industrial	1 572,23	m2	Retirado do Projeto de Execução
Área Bruta de Construção Escritórios	708,00	m2	Retirado do Projeto de Execução
Área de Logradouro	11 697,77	m2	Área de Terreno - Área de Implantação
Área Bruta Privativa	2 382,50	m2	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área Total de Terreno	13 635,00	m2	Área de Terreno U 880 + Área de Terreno R 710
Área total de implantação	1 937,23	m2	Área Piso 0 Escritórios + Área Armazém Industrial

NOTA: Para efeitos de cálculo do presumível valor de transação do imóvel, não foi considerada a área em mezzanine, uma vez que não se encontra legalizada.

Uma vez que o imóvel em avaliação se encontra arrendado, prevê-se o cálculo do valor do imóvel de duas perspetivas distintas:

- **Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto** - Neste cenário, considera-se o imóvel como devoluto, ou seja, sem arrendatários, não sendo considerada a renda atual em

vigor.

- **Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual** - O imóvel será avaliado para o estado atual, no qual será considerada a renda atual em vigor.

O Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto irá ser determinado através da média do valor obtido no Método do Rendimento (Abordagem Estática – Rendas Potenciais) e do valor obtido no Método do Custo de Reposição. Já o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual irá ser obtido através do mínimo entre o Presumível Valor de Transação e o valor obtido no Método do Rendimento (Abordagem Estática – Rendas Efetivas).

Tendo isso em consideração, o primeiro passo consiste na realização de uma prospeção de mercado focada em imóveis com características semelhantes às do nosso, tendo em conta fatores como localização, área, idade e conservação, qualidade dos acabamentos, bem como a altura do pé-direito do armazém.

Dado que o imóvel em análise compreende uma zona de armazém e uma zona de escritórios, torna-se necessário segmentar a prospeção de mercado da seguinte forma:

- Venda de Terrenos Industriais

- Renda de Armazéns Industriais

- Renda de Escritórios

A envolvente do imóvel em avaliação caracteriza-se por ser predominantemente industrial, onde se destacam armazéns de logística e distribuição e alguns terrenos livres. Nas imediações do imóvel encontramos os seguintes espaços: Continente Modelo, Lidl, Pingo Doce, Volvo, Vila do Conde Porto Fashion Outlet, entre outros.

A nível de transportes públicos verifica-se a existência das estações de metro "VC Fashion Outlet Modivas" e "Modivas Centro" (linhas "B" e "BX"). Relativamente aos acessos rodoviários, o imóvel beneficia de excelentes condições, incluindo a proximidade à autoestrada A28 e a boas vias secundárias que conectam a zona a outros centros urbanos.

A zona envolvente está equipada com as seguintes infraestruturas: rede de águas, rede de águas pluviais, telecomunicações, eletricidade e rede de esgotos.

A prospeção de mercado de imóveis está apresentada nas Tabelas seguintes.

Tabela 5-29- Caso Prático 5: Prospecção de mercado venda de terrenos

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS TERRENO INDUSTRIAL								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Terreno Industrial	NA	Porto Vila do Conde, Modivas - Terreno em Modivas para construção de 6 armazéns com área de 9150 m2. Com proximidade e com bons acessos à estrada Nacional 13 e A28. Possuem todos cais de carga e 2 andares.	NA	25 300,00 m2	9 150,50 m2	2 080 000,00 €	73,0%	166 €/m2
Terreno Industrial	NA	Porto Vila do Conde, Modivas - Terreno Industrial com 6085 m2. Já tem construído em toda a frente, estacionamento público, passeio e muro em Betão. A 300 metros da Estação de Metro de Modivas Centro, junto ao Outlet de Vila do Conde.	NA	6 085,00 m2	2 300,00 m2	675 000,00 €	72,2%	212 €/m2
Terreno Industrial	NA	Porto Vila do Conde, Mindelo - Terreno Industrial em Vila do Conde com 10.000 m2, junto a zona industrial do Outlet Vila do Conde com capacidade de área coberta de até 60%.	NA	10 000,00 m2	6 000,00 m2	690 000,00 €	114,0%	131 €/m2
Terreno Industrial	NA	Porto Vila do Conde, Guilhabreu - Terreno industrial com uma área total de 5600 m2, ideal para a construção de um armazém industrial. Situado à face da EN 318, nas imediações do Parque de Aviso, este terreno oferece excelentes acessos à EN 14. Superfície edificável 3.000 m².	NA	5 600,00 m2	3 000,00 m2	399 000,00 €	109,7%	146 €/m2

Tabela 5-30- Caso Prático 5: Prospecção de mercado renda de armazéns

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS ARMAZEM								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€/Mês)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2.Mês)
Armazém	NA	Porto Vila do Conde, Fajozes - Armazém na Rua dos Combatentes com área de armazenamento e área de logradouro. Possui cais de carga com estação elevatória, cais específico para saída de empilhador, salas de reunião e escritórios com instalações sanitárias, espaço de showroom, cafeteria e balneários. Bons acessos. Ano de construção: 1988.	NA	Sem Info.	2 200,00 m2	8 000,00 € / mês	137,9%	5,02 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Vila do Conde, Vilar de Pinheiro - Imóvel na Rua das Minas composto por armazém e escritórios com estacionamento e logradouro inserido em zona industrial privada. Possui bons acessos.	NA	Sem Info.	520,00 m2	2 500,00 € / mês	76,0%	3,65 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Vila do Conde, Aveleda - Armazém em Aveleda recentemente renovado com distribuição em open space. Situado num condomínio industrial, o imóvel oferece acesso para camiões TIR, ideal para operações logísticas de grande escala. Possui bons acessos.	NA	Sem Info.	610,00 m2	3 200,00 € / mês	76,0%	3,99 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Vila do Conde, UF Touguinha e Touguinhó - Armazém novo situado à face da estrada N206, com ótimos acessos à autoestrada, com logradouro amplo para estacionamento de todo o tipo de veículo. Possui área de terreno, área de escritório e instalação sanitária.	NA	Sem Info.	550,00 m2	3 000,00 € / mês	83,8%	4,57 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Maia, Castelo da Maia- Armazém com 2 portões elétricos, escritórios com 2 salas, 2 wc e ainda um balneário. Pé direito de 7 metros.	NA	Sem Info.	2 000,00 m2	6 500,00 € / mês	132,0%	4,29 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Maia, Castelo da Maia- Armazém com logradouro nas traseiras, escritórios em 2 pisos com cerca de 400m2 de área disponível e 2 instalações sanitárias. Excelente localização e acessos perto de Auto-estrada (A41). 7 m de pé direito.	NA	Sem Info.	980,00 m2	4 500,00 € / mês	83,8%	3,85 €/m2.Mês
Armazém	NA	Porto Maia, Moreira - Armazém em Zona Industrial da Maia, próximo do Aeroporto e Porto Leixões. Com excelentes acessibilidades as principais vias rodoviárias de Norte a Sul do País. Pé direito 7,5 metros, para armazenamento de grandes volumes. Possui escritórios, instalações sanitárias.	NA	Sem Info.	1 651,00 m2	7 200,00 € / mês	94,3%	4,11 €/m2.Mês

Tabela 5-31- Caso Prático 5: Prospecção de mercado renda de escritórios

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS ESCRITÓRIO								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€/Mês)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2.Mês)
Escritório	NA	Porto Vila do Conde, Aveleda - Escritórios em edifício em Aveleda, Vila do Conde, com estacionamento privativo para 8 viaturas. R/C com entrada principal e 3 escritórios. Totalmente recuperado em 2019, este escritório para além das zonas destinadas ao trabalho, proporciona zonas de refeição e lazer para os seus colaboradores.	Usado	Sem Info.	1 050,00 m2	7 000,00 € / mês	113,7%	7,58 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Vila do Conde, Vilar de Pinheiro - Escritório junto ao metro de Vilar de Pinheiro. Composto por 3 salas, uma com 30 m2, e duas com 20 m2 cada. Tem casa de banho privativa Lugar de parque privativo.	Usado	Sem Info.	87,00 m2	1 000,00 € / mês	75,8%	8,71 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Vila do Conde, Vila do Conde - Escritório na avenida Infante Dom Henrique, Primeira linha de mar. Total de 7 postos de trabalho, 2 gabinetes independentes e 1 sala de reuniões.	Usado	Sem Info.	95,00 m2	800,00 € / mês	76,0%	6,40 €/m2.Mês
Escritório	NA	Porto Vila do Conde, Fajozes - Escritório em Vila do Conde. Uso misto escritórios. 2º andar.	Usado	Sem Info.	561,00 m2	5 600,00 € / mês	76,0%	7,59 €/m2.Mês

A prospeção de mercado relativa à venda de terrenos industriais permitiu identificar um intervalo de índices de venda entre 115 €/m² de abc e 293 €/m² de abc, resultando num índice médio de 192 €/m² de abc. Após a homogeneização das amostras, os índices de venda homogeneizados situaram-se entre 131 €/m² de abc e 212 €/m² de abc, com um índice médio homogeneizado de 164 €/m² de abc.

Relativamente à prospeção de mercado de renda de armazéns industriais, os índices de venda atingidos variam entre 3,25 €/m². mês e 5,45 €/m². mês, com um índice médio de 4,48 €/m². mês. Após homogeneizados, os índices situam-se entre 3,65 €/m². mês e 5,02 €/m². mês, registando-se um índice médio homogeneizado de 4,21 €/m². mês.

Por fim, na prospeção de mercado relativa à renda de escritórios, foram identificados índices de venda compreendidos entre 6,67 €/m². mês e 11,49 €/m². mês, com um índice médio de 9,14 €/m². mês. Já os índices homogeneizados situaram-se entre 6,40 €/m². mês e 8,71 €/m². mês, atingindo um índice médio homogeneizado de 7,57 €/m². mês.

Ao contrário dos casos práticos 2 e 3, em que a taxa de capitalização (yield) foi apurada com base nos índices obtidos através da prospeção de mercado, neste caso a sua determinação será efetuada com recurso a informação proveniente de fontes especializadas no setor. Para esse efeito, foram utilizados os dados disponibilizados pela Cushman & Wakefield. Estes dados, para além de fornecerem referências de mercado, disponibilizam também informações sobre os valores de renda praticados e os principais negócios efetuados, o que permitiu validar a prospeção realizada e apoiar a determinação do valor do imóvel.

De acordo com o relatório Marketbeat Primavera 2025 da Cushman & Wakefield, a renda prime na Zona 11 – Vila do Conde / Póvoa de Varzim situa-se entre 4,30 e 5,00 euros/m²/mês.

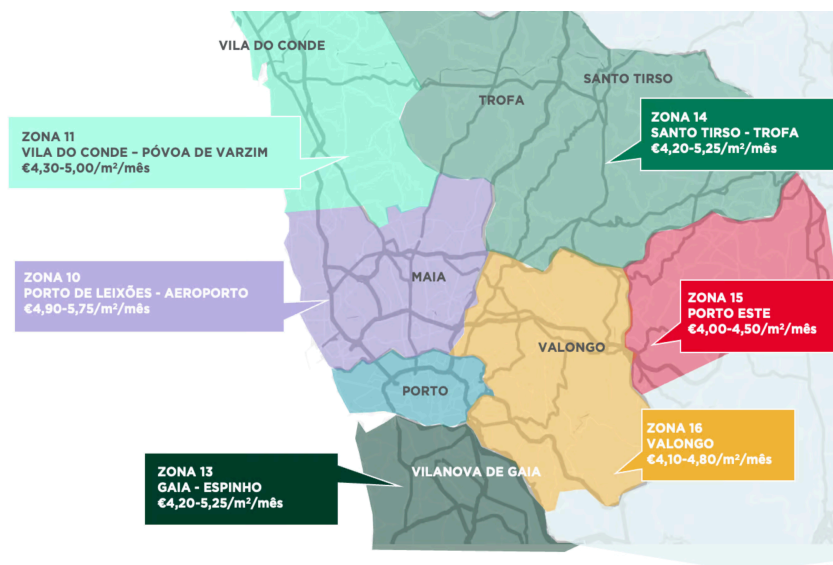


Figura 5-7- Rendas Prime (Cushman & Wakefield 2025)

Ao longo dos últimos meses, as prime yields dos principais setores têm-se mantido constantes. No entanto, até ao final do ano, poderão ocorrer compressões pontuais nas prime yields, especialmente nas classes de ativos com maior procura.

Segundo o relatório Marketbeat Primavera 2025 da Cushman & Wakefield, atualmente, as prime yields no setor de industrial & logística situam-se nos 5,75%, enquanto no setor de escritórios encontram-se nos 5,00%.

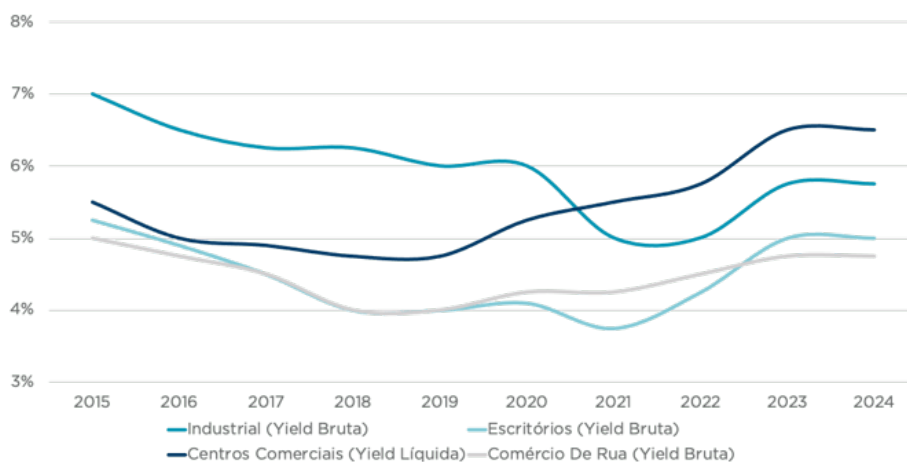


Figura 5-8- Prime Yields Setores de Indústria & Logística (Cushman & Wakefield 2025)

Tal como referido anteriormente, o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto será obtido através da média entre o valor apurado pelo Método do Rendimento e o valor determinado pelo

Método do Custo de Reposição.

Apresenta-se de seguida o cálculo segundo o Método do Rendimento, com base em rendas potenciais.

Tabela 5-32- Caso Prático 5: Método do Rendimento - Rendas Potenciais

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO - RENDAS POTENCIAIS									
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	RENDA BRUTA MENSAL / M2 (RB) EFETIVA (€/M2.MÉS)	RENDA BRUTA MENSAL EFETIVA (€/MÉS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL / M2 (RL x (1-TE)) TE=10% EFETIVA (€/M2.MÉS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL RL EFETIVA (€/MÉS)	RENDA LÍQUIDA ANUAL RLa EFETIVA (€/ANO)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO T _{cap} %	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO PVT=(RL x 12) / T _{cap} PVT (€)
Armazém Industrial Com Escritórios									
Área Bruta de Construção Armazém	1 572,23	m2	4,50 €/m2.Mês	7 075,04 €/MÉS	4,05 €/m2.Mês	6 367,53 €/MÉS	76 410,38 €/Ano	5,75%	1 328 876,14 €
Área Bruta de Construção Escritórios	708,00	m2	7,60 €/m2.Mês	5 380,80 €/MÉS	6,84 €/m2.Mês	4 842,72 €/MÉS	58 112,64 €/Ano	5,00%	1 162 252,80 €
Área de Logradouro	11 697,77	m2	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído	incluído
TOTAL				12 455,84 €/MÉS					2 491 200,00 €
PVT - MÉTODO DO RENDIMENTO					2 491 200,00	EUROS			

Para esta avaliação, foi adotada uma taxa de capitalização (yield) de 5,75% para a área de armazém e de 5,00% para área de escritórios, bem como uma taxa de encargos de 10,00 %, como base para o cálculo do presumível valor de transação do imóvel.

O presumível valor de transação obtido com o método em análise foi de 2.491.200,00 €.

Após a aplicação do Método do Rendimento, procede-se agora à determinação do presumível valor de transação através do Método do Custo de Reposição.

A aplicação do Método do Custo de Reposição, inicia-se com uma prospeção de mercado focada na identificação do valor de terrenos comparáveis.

Para isso, foi utilizado um índice igual a 175,00 €/m². O cálculo do valor do terreno encontra-se apresentado na Tabela seguinte.

Tabela 5-33- Caso Prático 5: Valor de Terreno

VALOR DO TERRENO				
DESCRIÇÃO	ÁREA DO TERRENO M2	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO M2	ÍNDICE DE VENDA (€/M2 de abc)	VALOR
Terreno	13 635,00 m2	2 382,50 m2	175,00 m2 de abc	416 937,50 €
TOTAL				416 937,50 €

De acordo com os cálculos apresentados, o valor de terreno foi determinado em 416.937,50 €.

De seguida, foram calculados os custos de construção e os encargos associados à construção.

Tabela 5-34- Caso Prático 5: Custos de Construção e Encargos

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E ENCARGOS							
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		ENCARGOS	DEPRECIACÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
			€/ M2	TOTAL (€)	8,00%	%	
Armazém Industrial Com Escritórios							
Área de Armazém	1 572,23	m2	400,00 €/m2	628 892,00 €	50 311,36 €	14,20%	582 756,48 €
Área de Escritórios	708,00	m2	900,00 €/m2	637 200,00 €	50 976,00 €	14,20%	590 455,01 €
Área de Logradouro	11 697,77	m2	20,00 €/m2	233 955,40 €	18 716,43 €	14,20%	216 792,43 €
TOTAL				1 500 047,40 €	120 003,79 €		1 390 100,00 €
DESCRIÇÃO	VALOR DA RUBRICA			PERC. IVA	DEPRECIACÃO	VALOR TOTAL DE IVA A CONSIDERAR	
	QUANT.	VALOR UN	TOTAL (€)	%	%		
Construção	1,00	1 500 047,40 €	1 500 047,40 €	23,00%	14,20%	296 019,35 €	
Encargos (Projeto, Fiscalização e Outros)	1,00	120 003,79 €	120 003,79 €	23,00%	14,20%	23 681,55 €	
TOTAL			1 620 051,19 €			319 700,90 €	

No que diz respeito aos custos de construção foram considerados os seguintes valores de referência: 400,00 €/m² para a área de armazém, 900 €/m² para área de escritórios, e 20 €/m² para a área de logradouro.

Para o cálculo da depreciação física, recorreu-se às tabelas de Ross-Heidecke, que ajudam a determinar a percentagem de depreciação a considerar. A tabela utilizada encontra-se na Tabela 4-4, do subcapítulo 4.2.

Considerando que o imóvel se encontra no nível de intervenção 2, ou seja, tem uma condição física “Regular” e uma idade de 20 anos, o cruzamento destas variáveis resultou numa depreciação física de 14,20%.

Relativamente aos encargos associados à construção, considerou-se um valor de 8,00% dos custos de construção.

A etapa final deste método consiste em incluir uma margem de lucro, calcular os custos de comercialização e, por fim, determinar o presumível valor de transação. Os cálculos referentes a esta fase encontram-se apresentados na Tabela seguinte.

Tabela 5-35- Caso Prático 5: Método do Custo de Reposição

CÁLCULO DO PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO						
$V = C + T + E + L + K$						
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO + ENCARGOS	(C + E) x Dep.					1 709 800,90 €
VALOR DO TERRENO	T					416 937,50 €
LUCRO	L	$((C+E)_d + T) \times L\%$	10,00%			212 673,84 €
COMERCIALIZAÇÃO	K	$V \times K\%$	6,15%			153 301,92 €
VALOR DE MERCADO	V	$((C+E)_d + T + L) / (1 - K\%)$				2 492 714,16 €
PVT - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO						2 492 700,00 EUROS

Tendo em conta as condições do mercado imobiliário local e as particularidades do imóvel, estabeleceu-

se uma margem de lucro de 10%, acrescida de custos de comercialização, incluindo serviços de mediação, estimados em 6,15% (5% + IVA).

O presumível valor de transação obtido foi 2.492.700,00 €.

Concluídos os cálculos segundo o Método do Rendimento e o Método do Custo de Reposição, torna-se agora possível determinar o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto, através da média dos valores obtidos.

O respetivo cálculo encontra-se apresentado em seguida.

Tabela 5-36- Caso Prático 5: Presumível Valor de Transação do Imóvel - Estado Devoluto

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO
			MÉTODO DO RENDIMENTO (POT.)	MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO	
Modivas Vila do Conde	Armazém Industrial Com Escritórios	11 697,77 m ²	2 491 200,00 €	2 492 700,00 €	2 491 950,00 €
TOTAL			2 491 200,00 €	2 492 700,00 €	2 491 950,00 €

Assim, o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto foi estimado em 2.491.950,00 €.

Tal como foi referido anteriormente, o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual corresponde ao menor valor entre o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Devoluto e o valor obtido pelo Método do Rendimento com base em rendas efetivas.

O valor de mercado com base no Método do Rendimento é especialmente indicado para a avaliação de imóveis que geram ou têm o potencial de gerar rendimentos. Neste caso, irá ser analisada a renda efetiva estabelecida contratualmente.

A renda mensal inicial estabelecida contratualmente do imóvel é de 15.000 €, estando sujeita a atualizações anuais, nos termos legais. Antes da aplicação do Método do Rendimento com base em rendas efetivas, torna-se então necessária a atualização da renda para o ano de 2025.

Estas atualizações são efetuadas com base nos coeficientes de atualização anual definidos de acordo com o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), estabelecido pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

Apresenta-se de seguida os cálculos efetuados para a respetiva atualização.

Tabela 5-37- Caso Prático 5: Atualização Anual Renda Mensal

Ano	Coefficiente de Atualização	Renda Mensal (€/Mês)
2023	-	15.000
2024	1,0694	16.041
2025	1,0216	16.387,49

Assim, a renda mensal atualizada para o ano de 2025 é de 16.387,49 €/Mês.

Posto isto, procede-se á aplicação do Método do Rendimento, com base na respetiva renda efetiva atualizada.

Tabela 5-38- Caso Prático 5: Método do Rendimento - Rendas Efetivas

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO - RENDAS EFETIVAS									
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	RENDA BRUTA MENSAL / M2 (RB) EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA BRUTA MENSAL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL / M2 (RB x (1- TE)) TE=10% EFETIVA (€/M2.MÊS)	RENDA LÍQUIDA MENSAL RL EFETIVA (€/MÊS)	RENDA LÍQUIDA ANUAL RLa EFETIVA (€/ANO)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO T _{cap} %	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO PVT=(RL x 12) / T _{cap} PVT (€)
Armazém Industrial Com Escritórios Área Armazém Industrial c/ Escritórios	2 382,50	m2	6,88 €/m2.Mês	16 387,49 €/MÊS	6,19 €/m2.Mês	14 748,74 €/MÊS	176 984,85 €/Ano	6,25%	2 831 757,58 €
TOTAL									2 831 800,00 €
PVT - MÉTODO DO RENDIMENTO					2 831 800,00	EUROS			

A taxa de capitalização (yield) considerada para este caso foi de 6,25%, valor superior ao utilizado no cálculo do Presumível Valor de Transação no Estado Devoluto. Esta decisão justifica-se pelo facto de a renda efetiva do imóvel ser significativamente superior à renda média apurada na prospeção de mercado.

Com efeito, enquanto a prospeção de mercado indicou uma renda bruta mensal estimada de 12.455,84€, o imóvel em análise encontra-se atualmente arrendado por 16.387,49 €, evidenciando um desempenho acima do mercado. Assim, a adoção de uma yield mais elevada reflete o menor risco e a maior atratividade do investimento associado a este ativo.

Foi ainda utilizada uma taxa de encargos de 10,00%, como base para o cálculo do presumível valor de transação do imóvel.

O Presumível Valor do Imóvel estudado segundo este método é igual a 2.831.800,00 €.

Torna-se, assim, possível proceder ao cálculo final do Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual, que irá corresponder ao valor apurado para o Estado Devoluto, uma vez que se trata do valor mais baixo entre os dois métodos, conforme definido anteriormente.

Tabela 5-39- Caso Prático 5: Presumível Valor de Transação do Imóvel - Estado Atual

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL
			VALOR NO ESTADO DEVOLUTO	MÉTODO DO RENDIMENTO (EFE.)	
Modivas Vila do Conde	Armazém Industrial Com Escritórios	11 697,77 m2	2 491 950,00 €	2 831 800,00 €	2 491 950,00 €
		TOTAL	2 491 950,00 €	2 831 800,00 €	2 491 950,00 €

Assim, o Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual foi estimado em 2.491.950,00 €.

Deste modo, com base nos métodos aplicados e de acordo com os critérios previamente definidos, foi atribuído ao imóvel o valor de 2.491.950,00 €, tanto para o Estado Devoluto como para o Estado Atual.

5.2.6. Caso Prático 6: Terreno para Construção

O imóvel em avaliação corresponde a um terreno destinado à construção, localizado na freguesia e concelho de Espinho. Este terreno, com capacidade para construção em altura, possui uma área total de 1.923,48 m2 e foi alvo de um estudo prévio que avalia o seu potencial construtivo e possibilidades de desenvolvimento.

De acordo com esse estudo, o terreno permite a construção de dois edifícios multifamiliares com as seguintes características:

- Opção A – Edifício multifamiliar com cinco pisos (rés-do-chão, três andares e um piso recuado)
- Opção B – Edifício multifamiliar com quatro pisos (rés-do-chão e três andares)

O terreno apresenta uma topografia plana, com formato irregular e sem declives relevantes, estando parcialmente coberto por vegetação rasteira.

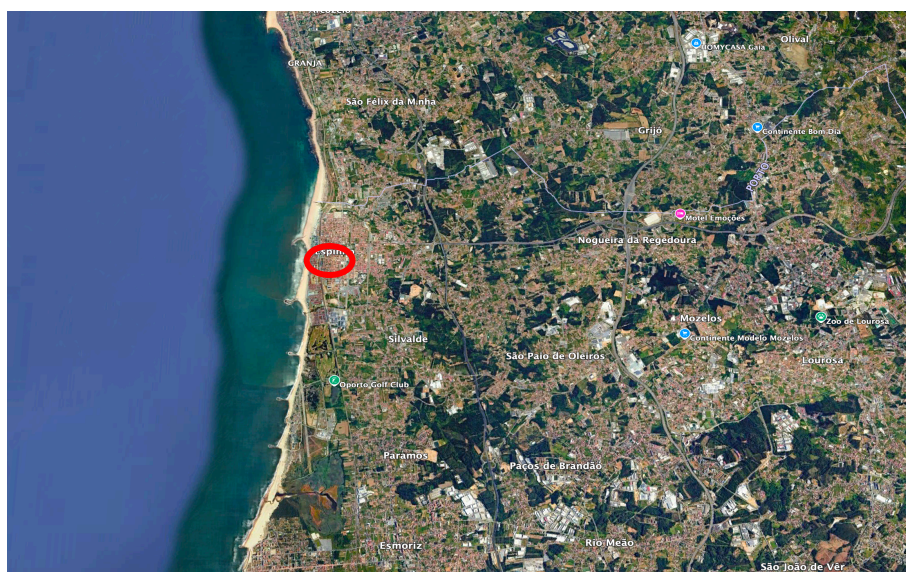


Figura 5-9- Caso Prático 6: Localização

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração desta avaliação são os seguintes:

- Caderneta Predial Urbana;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Estudo Prévio – Plantas

As áreas constantes na tabela seguinte foram obtidas a partir dos elementos disponibilizados.

Tabela 5-40- Caso Prático 6: Áreas gerais do imóvel

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - REGISTOS			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área de Terreno	1 923,48	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área de Implantação do Edifício	747,00	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área Bruta de Construção	3 250,00	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área de Logradouro	1 176,48	m2	Área de Terreno - Área de Implantação
Prédio Multifamiliar A			
Área de Implantação do Edifício	588,00	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área de Terreno	930,70	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área Bruta de Construção	2 614,00	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Área de Logradouro	342,7	m2	Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Número de Pisos	5	Un	Retirado do Estudo Prévio - Plantas

Prédio Multifamiliar B	
Área de Implantação do Edifício	
Área de Terreno	
Área Bruta de Construção	
Área de Logradouro	
Número de Pisos	

159,00	m2
280,00	m2
636,00	m2
121,0	m2
4	Un

Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Retirado do Estudo Prévio - Plantas
Retirado do Estudo Prévio - Plantas

Para a avaliação deste imóvel, recorreu-se ao Método de Rendimento pela abordagem dinâmica (Discounted Cash-Flow).

Tendo isso em consideração, o primeiro passo consiste na realização de uma prospeção de mercado. Esta prospeção tem como objetivo fundamentar os valores a utilizar na análise, pelo que serão recolhidos dados de mercado relativos à venda de terrenos com potencial para construção em altura e à venda de apartamentos, tendo em conta fatores como localização, área, idade e conservação e qualidade dos acabamentos.

A envolvente do imóvel caracteriza-se por uma ocupação urbana de carácter misto, integrando moradias unifamiliares, edifícios multifamiliares e uma ampla oferta de estabelecimentos comerciais e serviços.

Nas imediações, destacam-se equipamentos e infraestruturas relevantes como o Parque Municipal de Campismo, o supermercado Continente, postos de abastecimento Repsol, a Câmara Municipal de Espinho, bem como uma variedade de restaurantes, cafés, farmácias e outros serviços de proximidade.

A área beneficia ainda de uma boa cobertura de transportes públicos, sendo servida pela estação ferroviária de Espinho, situada a aproximadamente 1 km do imóvel. Esta estação integra a Linha do Norte, com ligações diretas e frequentes à cidade do Porto e a outras localidades da região.

No que diz respeito à acessibilidade rodoviária, o imóvel encontra-se bem conectado através das autoestradas A29 e A41, permitindo um acesso rápido ao centro do Porto (cerca de 22 km) e ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro (aproximadamente 30 km).

A prospeção de mercado de imóveis está apresentada nas tabelas seguintes.

Tabela 5-41- Caso Prático 6: Prospecção de mercado venda de terrenos

PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS TERRENOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Terreno	NA	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Terreno para construção em altura situado na Rua 19. Área bruta de construção acima do solo 1200m2. Área bruta dependente 175m2.	NA	875,00 m2	1 375,00 m2	630 000,00 €	90,3%	414 €/m2
Terreno	NA	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Terreno para construção com 284 m2 com capacidade de prédio com 6 frações de até 3 pisos.	NA	284,00 m2	852,00 m2	350 000,00 €	95,0%	390 €/m2
Terreno	NA	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Terreno de gaveto na Rua 15 com projeto caducado arquivado para construção de 14 T2 com cerca de 100m2 cada, com uma área bruta de construção acima da cota soleira de 1.735 m2 e abaixo da cota soleira de 465m2. Área distribuída por cave, rés chão, 1 andar, 2 andar e recuado.	NA	500,00 m2	2 200,00 m2	675 000,00 €	95,0%	291 €/m2
Terreno	NA	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Terreno para construção de r/c + 2 andares, na Rua 36 em Espinho, Aveiro. Superfície edificável de 120 m2.	NA	175,00 m2	360,00 m2	160 000,00 €	95,0%	422 €/m2

Tabela 5-42- Caso Prático 6: Prospecção de mercado venda de apartamentos

PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS APARTAMENTOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 Rés do Chão com elevador situado na Rua 19. Possui terraço e lugar de garagem. Certificação energética A. Conclusão: Segundo trimestre 2026.	Novo	Sem Info.	119,00 m2	380 000,00 €	90,3%	2 882 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 3º andar com elevador situado na Rua 19. Possui terraço e lugar de garagem. Certificação energética A. Conclusão: Segundo trimestre 2026.	Novo	Sem Info.	125,00 m2	495 000,00 €	90,3%	3 574 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 em condomínio fechado. Possui elevador, varanda e lugar de garagem. Certificação energética A. Conclusão: maio de 2025.	Novo	Sem Info.	95,00 m2	305 000,00 €	90,3%	2 898 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 em condomínio fechado. Possui elevador, varanda e lugar de garagem. Certificação energética A. Conclusão: maio de 2025.	Novo	Sem Info.	104,00 m2	425 000,00 €	90,3%	3 688 €/m2
Apartamento	T1	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T1 Rés do chão situado na Rua 22. Condomínio fechado composto por 46 apartamentos. A 300 metros da Praia de Espinho. Possui elevador, varanda, jardim e lugar de garagem. Construído em 2025. Certificação energética B.	Novo	Sem Info.	65,00 m2	200 000,00 €	88,0%	2 708 €/m2
Apartamento	T1	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T1 3º andar situado na Rua 22. Condomínio fechado composto por 46 apartamentos. A 300 metros da Praia de Espinho. Possui elevador, varanda, jardim e lugar de garagem. Construído em 2025. Certificação energética B.	Novo	Sem Info.	55,00 m2	250 000,00 €	88,0%	4 000 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 Rés do chão situado na Rua 22. Condomínio fechado composto por 46 apartamentos. A 300 metros da Praia de Espinho. Possui elevador, varanda, jardim e lugar de garagem. Construído em 2025. Certificação energética B.	Novo	Sem Info.	76,00 m2	300 000,00 €	88,0%	3 473 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 3º andar situado na Rua 22. Condomínio fechado composto por 46 apartamentos. A 300 metros da Praia de Espinho. Possui elevador, varanda, jardim e lugar de garagem. Construído em 2025. Certificação energética B.	Novo	Sem Info.	95,00 m2	375 000,00 €	88,0%	3 473 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 3º andar situado na Rua 22. Condomínio fechado composto por 46 apartamentos. A 300 metros da Praia de Espinho. Possui elevador, varanda, jardim e lugar de garagem. Construído em 2025. Certificação energética B.	Novo	Sem Info.	104,00 m2	425 000,00 €	88,0%	3 596 €/m2
Apartamento	T2	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T2 Rés do chão com elevador situado na Rua dos Limites, na fronteira entre Espinho e São Félix da Marinha. Projeto com 16 frações habitacionais. Possui varanda, terraço e lugar de garagem. Conclusão: Meados de 2026.	Novo	Sem Info.	93,00 m2	285 200,00 €	88,0%	2 698 €/m2
Apartamento	T3	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T3 Rés do chão com elevador situado na Rua dos Limites, na fronteira entre Espinho e São Félix da Marinha. Projeto com 16 frações habitacionais. Possui varanda, terraço e lugar de garagem. Conclusão: Meados de 2026.	Novo	Sem Info.	115,00 m2	375 000,00 €	88,0%	2 869 €/m2
Apartamento	T3	Aveiro Anta e Guetim, Espinho - Apartamento T3 1º andar com elevador situado na Rua dos Limites, na fronteira entre Espinho e São Félix da Marinha. Projeto com 16 frações habitacionais. Possui varanda, terraço e lugar de garagem. Conclusão: Meados de 2026.	Novo	Sem Info.	115,00 m2	365 000,00 €	88,0%	2 793 €/m2

Concluída a prospeção de mercado de venda de terrenos para construção em altura, apurou-se um índice médio homogeneizado de 379 €/m² de abc, com valores compreendidos entre 291 €/m² de abc e 422 €/m² de abc. Já os índices não homogeneizados situaram-se entre 307 €/m² de abc e 458 €/m² de abc, com um índice médio não homogeneizado de 405 €/m² de abc.

No caso da prospeção de mercado relativa à venda de apartamentos, foi possível reunir um número significativo de amostras, tornando assim a prospeção mais fidedigna. Foram recolhidas amostras de apartamentos novos, com tipologias T1, T2 e T3, localizados na mesma zona onde se insere o imóvel em estudo, com áreas compreendidas entre 55 m² e 125 m². Após o processo de homogeneização das amostras, foi apurado um índice médio de 3.176 €/m², com índices compreendidos entre 2.698 €/m² e 4.000 €/m². Já os índices não homogeneizados variam entre 3.067 €/m² e 4.545 €/m², com um índice médio não homogeneizado de 3.590 €/m².

A metodologia adotada neste imóvel, consiste em deduzir as despesas às receitas de um investimento, obtendo assim o fluxo de caixa, e seguidamente aplicar uma taxa de atualização com o objetivo de atualizar para o momento inicial (zero) os fluxos de caixa obtidos.

Assim, devem ser estimadas as despesas, as receitas e a taxa de atualização de forma a aplicar esta metodologia.

As despesas de um investimento desta natureza correspondem essencialmente aos custos de construção e aos encargos associados ao processo.

Para a definição dos custos de construção considerados na avaliação, procedeu-se a uma consulta dos valores atualmente praticados no mercado. Adicionalmente, foram tidos em conta os encargos associados ao processo construtivo, nomeadamente os projetos de engenharia e arquitetura, fiscalização de obra e coordenação de segurança, taxas, licenças e ainda imprevistos.

A Tabela 5-43 apresenta os valores adotados, assim como os respetivos resultados referentes a esta etapa.

Tabela 5-43- Caso Prático 6: Custos de Construção e Encargos

VALORES ASSOCIADOS A CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E ENCARGOS DO PROCESSO						
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	VALORES			
			V. Unitário	IVA	TOTAL (€)	
CONSTRUÇÃO - PRÉDIOS MULTIFAMILIARES						4 985 417,55 €
Área Habitável	2 762,50	M2	1300,00 €/M2		3 591 250,00 €	
Zonas Comuns	487,50	M2	900,00 €/M2		438 750,00 €	
Logradouro	463,70	M2	50,00 €/M2		23 185,00 €	
IVA	4 053 185,00	M2		23,00%	932 232,55 €	
ENCARGOS						387 906,32 €
Projetos de Engenharia e Arquitetura	4 053 185,00	€	4,50%	23,00%	224 343,79 €	
Fiscalização de Obra e Coordenação de Segurança	4 053 185,00	€	2,00%	23,00%	99 708,35 €	
Taxas e Licenças	14 000,00	€	100,00%	NA	14 000,00 €	
TMU	12 345,06	€	NA	NA		
Outras Não Quantificáveis	1 234,51	€	10,00%	Restantes Tx.		
Imprevistos	4 053 185,00	€	1,00%	23,00%	49 854,18 €	
TOTAL					5 373 323,87 €	

Para calcular os custos de construção, a área bruta de construção acima do solo foi dividida em duas partes: a área destinada a habitação, que corresponde à parcela que irá gerar receitas e as áreas comuns, que não são diretamente comercializadas e por isso não geram receitas. Para esta divisão, considerou-se que a área de habitação representa 85% da área bruta de construção acima do solo, enquanto as zonas comuns representam os outros 15%.

Relativamente aos custos de construção, foram considerados os seguintes valores unitários: 1.300 €/m² para a área de habitação, 900 €/m² para as áreas comuns e 50 €/m² para o logradouro.

Para os encargos relativos aos projetos de engenharia e arquitetura, adotou-se uma percentagem de 4,50% sobre o custo total de construção, enquanto que para a fiscalização de obra e coordenação de segurança, adotou-se 2,00% sobre o custo total de construção.

No que diz respeito às taxas e licenças, considerou-se a soma da Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU) com outras taxas não quantificáveis, atribuindo-se um acréscimo correspondente a 10% do valor da TMU.

Para o cálculo da Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU) foi analisado o Regulamento de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas N.º 79/2015 em vigor no município de Espinho.

Segundo o artigo 54.º do Regulamento de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Espinho, a Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = K1 \times K2 \times K3 \times V \times S \quad (5.8)$$

a) TMU (€) – é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

b) K1 – Coeficiente que traduz a influência do tipo de utilização, de acordo com o seguinte:

Tipologias de Construção	Valores de K1
Habituação Unifamiliar	0,40
Edifícios com três ou mais unidades de ocupação	0,80
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	0,10
Conjuntos Comerciais	1,20

c) K2 – Coeficiente que traduz a influência do tipo de operação sobre a qual incide a TMU, de acordo com o seguinte:

Tipo de Operação	Valores de K2
Operações de loteamento e/ou operações com impacte semelhante a loteamento	0,25
Operações de construção, ampliação ou alteração de uso	0,15

d) K3 – Coeficiente que traduz a influência da localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com o seguinte:

Zonas	Valores de K3
A	0,07
B	0,11
C	0,15
D	0,03
E	0,05

e) V- Valor correspondente a 85% do valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

f) S- Área de Construção – é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, etc.), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis,

varandas e alpendres.

Após a definição de cada uma das variáveis que compõem a fórmula da TMU, apresenta-se de seguida o respetivo cálculo com base nos valores aplicáveis ao imóvel em estudo.

Tabela 5-44- Caso Prático 6: Valor TMU

PARÂMETROS	VALOR
S	3 250,00 m ²
C	452,20 €
K1	0,8
K2	0,15
K3	0,07
TMU	12 345,06 €

Assim, o valor da TMU é de 12.345,06 €.

Com base na informação anteriormente apresentada, o montante total estimado para os custos de construção e respetivos encargos é de 5.373.323,87 €.

De seguida, procedeu-se ao cálculo dos valores associados a receitas do processo. Os valores de venda dos apartamentos após a conclusão do empreendimento foram calculados com base na prospeção de mercado realizada e apresentada. Nos valores a seguir apresentados, foram também considerados os custos associados a marketing e comercialização, assim como o valor do lucro associado ao projeto. Estes dados encontram-se detalhados na Tabela seguinte.

Tabela 5-45- Caso Prático 6: Valores associados a receitas do processo

VALORES ASSOCIADOS A RECEITAS DO PROCESSO						
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	VALORES			TOTAL (€)
			V. Unitário	OBSERV.		
VENDAS						8 840 000,00 €
Apartamentos	2 762,50	M ²	3200,00 €/M ²	Valor Médio		8 840 000,00 €
MARKETING E COMERCIALIZAÇÃO			PERC.	IVA		-543 660,00 €
Marketing e Comercialização	8 840 000,00	€	5,00%	23,00%		-543 660,00 €
LUCRO			PERC.			-666 163,70 €
Lucro Exigido pelo Promotor	4 441 091,32	€	15,00%	Sobre Invest.		-666 163,70 €
					TOTAL	7 630 176,30 €

Para a área de apartamentos, que corresponde à área habitável, adotou-se um índice de venda de 3.200 €/m², valor este obtido na prospeção de mercado realizada anteriormente.

Estimou-se que o valor total das receitas provenientes das vendas seja de 8.840.000 €.

No que diz respeito aos custos de comercialização, considerou-se adequado adotar um valor correspondente a 6,15% do total do valor de venda, resultante da aplicação de uma taxa de 5% acrescida de IVA à taxa legal de 23%.

Quanto ao lucro, partiu-se do pressuposto de que o promotor do investimento exigiu uma margem de lucro de 15% do valor das vendas.

É de salientar que os valores dos custos de comercialização e do lucro na Tabela 5-45 aparecem como negativos. Isso acontece porque os custos de comercialização são despesas que precisam ser subtraídas das receitas das vendas. Quanto ao lucro, também é descontado das receitas para que a análise do investimento já inclua a margem de lucro desejada.

Desta forma, o valor estimado associado a receitas do processo é de 7.630.176,30 €.

O passo seguinte consiste em executar um planeamento temporal adequado.

Tabela 5-46- Caso Prático 6: Planeamento do Projeto

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO - DISCOUNTED CASH FLOW										
PLANEAMENTO										
		ANO 0	ANO							
			1	2	3	4	5	6	7	8
CUSTOS										
CONSTRUÇÃO - PRÉDIOS MULTIFAMILIARES			0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Área Habitável					30,00%	70,00%				
Zonas Comuns					30,00%	70,00%				
Logradouro					30,00%	70,00%				
IVA			0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ENCARGOS			29,08%	20,27%	22,24%	28,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Projetos de Engenharia e Arquitetura			50,00%	30,00%	10,00%	10,00%				
Fiscalização de Obra e Coordenação de Segurança						40,00%	60,00%			
Taxas e Licenças			0,00%	50,00%	30,00%	20,00%				
Imprevistos			0,00%	10,00%	40,00%	50,00%				
RECEITAS										
VENDAS - APARTAMENTOS		31	0,00%	0,00%	7,74%	56,77%	25,81%	9,68%	0,00%	0,00%
CPCV's 3.º Ano	6				7,74%					
Sinal	40,00%					11,61%				
Escritura	60,00%					45,16%				
CPCV's 4.º Ano	14									
Escritura	100,00%									
CPCV's 5.º Ano	8						25,81%			
Escritura	100,00%									
CPCV's 6.º Ano	3									
Escritura	100,00%							9,68%		

Para esse efeito, considerou-se um horizonte temporal de seis anos a contar do início do processo, prazo considerado adequado face à complexidade e escala do processo em análise.

Estabeleceu-se ainda que o início da fase de construção ocorre no terceiro ano. Esta decisão deve-se ao facto dos processos administrativos e de licenciamento na Câmara Municipal de Espinho serem, por norma, complexos e demorados, o que justifica que os dois primeiros anos sejam destinados

maioritariamente à elaboração e aprovação dos projetos de engenharia e arquitetura necessários.

Relativamente à execução da obra, foi prevista uma duração total de dois anos. No primeiro ano de construção, estimou-se a conclusão de aproximadamente 30% da área destinada a habitação, das zonas comuns e do logradouro, ficando os 70% restantes concluídos no segundo ano.

No que diz respeito aos encargos, assumiu-se que os custos com os projetos de engenharia e arquitetura seriam repartidos em quatro anos, sendo 50% no primeiro ano, 30% no segundo e os restantes 20% repartidos de forma equitativa entre o terceiro e o quarto ano. Já no caso da fiscalização de obra e coordenação de segurança, uma vez que está diretamente associada à fase de construção, considerou-se que 40% dos custos ocorreriam no terceiro ano e os restantes 60% no quarto ano. Quanto às taxas e licenças, optou-se por uma distribuição faseada: 50% no segundo ano, 30% no terceiro e 20% no quarto ano.

Já às receitas geradas pelas vendas, prevê-se que a comercialização dos 31 apartamentos tenha início no terceiro ano do projeto, com a venda de seis unidades. O pagamento destas frações será repartido, com 40% do montante a ser liquidado aquando da assinatura do Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV), no próprio terceiro ano, e os restantes 60% pagos no momento da escritura, previsto para o quarto ano. No quarto ano, estima-se a venda de mais 14 apartamentos, com o pagamento efetuado na totalidade, uma vez que coincide com a conclusão da obra. No quinto ano, está prevista a venda de mais oito unidades, ficando o processo de comercialização concluído no sexto ano, com a venda dos três apartamentos restantes.

Após a estimativa das despesas e receitas, bem como a elaboração do planeamento, o passo seguinte é calcular os fluxos de caixa anuais e a respetiva atualização.

A taxa de atualização é determinada com base em diversos fatores, nomeadamente, taxa de inflação, taxa isenta de risco, risco de investimento, risco negócio imobiliário e risco capital próprio.

Segundo o Banco de Portugal, a taxa de inflação para o mês de março de 2025, considerada como referência para a presente avaliação, é de 1,90%.

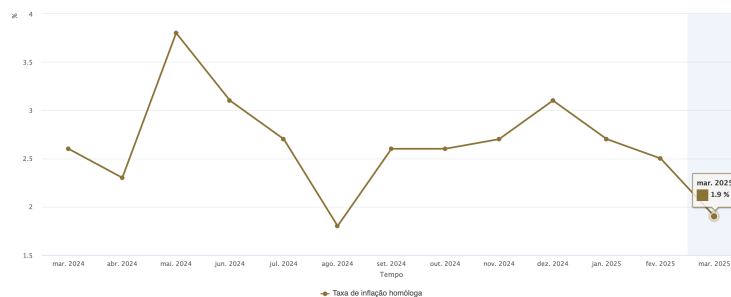


Figura 5-10- Caso Prático 6: Taxa de Inflação Março 2025 (Banco de Portugal 2025)

Relativamente à taxa isenta de risco, considerou-se a taxa de juro anual dos certificados de aforro, que, segundo a Agência de Gestão e Tesouraria da Dívida Pública, foi de 2,50%.

SÉRIE F			
Certificados Remunerados à Taxa Bruta			
Período de Emissão	Mês de Emissão dos Certificados de Aforro	Taxa de Juro Anual dos Certificados de Aforro em vigor no trimestre corrente de contagem de juros	
2023	Junho, setembro e dezembro	desde março de 2025	2,75000%
	Julho e outubro	desde abril de 2025	2,66500%
	Agosto e novembro	desde fevereiro de 2025	2,75000%
2024	Janeiro e abril	desde abril de 2025	2,66500%
	Fevereiro	desde fevereiro de 2025	2,75000%
	Março	desde março de 2025	2,75000%
	Julho e outubro	desde abril de 2025	2,41500%
	Maio, agosto e novembro	desde fevereiro de 2025	2,50000%
	Junho, setembro e dezembro	desde março de 2025	2,50000%
2025	Janeiro e abril	desde abril de 2025	2,41500%
	Fevereiro	desde fevereiro de 2025	2,50000%
	Março	desde março de 2025	2,50000%

Figura 5-11- Caso Prático 6: Taxa de Juro Anual dos Certificados de Aforro (Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública 2025)

No quadro abaixo, constam os valores considerados para as diferentes taxas, obtendo uma taxa de atualização de 8,90%.

Tabela 5-47- Caso Prático 6: Cálculo da Taxa de Atualização

CÁLCULO DA TAXA DE ATUALIZAÇÃO DE CASH-FLOWS	
Taxa de Inflação	1,90%
Taxa isenta de risco	2,50%
Risco Investimento	1,50%
Risco Negócio Imobiliário	1,50%
Risco Capital Próprio	1,50%
TAXA DE ATUALIZAÇÃO DE CASH-FLOWS	8,90%

Assim, a tabela seguinte apresenta os fluxos de caixa apurados e a sua atualização, incluindo ainda os encargos financeiros decorrentes de um empréstimo bancário com uma taxa de juro de 4,50 %.

Tabela 5-48- Caso Prático 6: Tabela de Cash-Flows

TABELA DE CASH-FLOWS											
	ANO 0	ANO									
		1	2	3	4	5	6	7	8		
CUSTOS											
CONSTRUÇÃO - PRÉDIOS MULTIFAMILIARES	4 985 417,55 €	3 639 431,76 €	0,00 €	0,00 €	1 495 625,27 €	3 489 792,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Área Habitável	3 591 250,00 €	2 621 667,93 €	0,00 €	0,00 €	1 077 375,00 €	2 513 875,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zonas Comuns	438 750,00 €	320 294,27 €	0,00 €	0,00 €	131 625,00 €	307 125,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Logradouro	23 185,00 €	16 925,41 €	0,00 €	0,00 €	6 955,50 €	16 229,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IVA	932 232,55 €	680 544,15 €	0,00 €	0,00 €	279 669,77 €	652 562,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ENCARGOS	387 906,32 €	315 013,09 €	112 171,89 €	79 288,55 €	86 459,39 €	109 986,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Projetos de Engenharia e Arquitetura	224 343,79 €	193 079,04 €	112 171,89 €	67 303,14 €	22 434,38 €	22 434,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização de Obra e Coordenação de Segurança	99 708,35 €	73 419,61 €	0,00 €	0,00 €	39 883,34 €	59 825,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Licenças	14 000,00 €	11 145,59 €	0,00 €	7 000,00 €	4 200,00 €	2 800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imprevistos	49 854,18 €	37 368,85 €	0,00 €	4 985,42 €	19 941,67 €	24 927,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DE CUSTOS	5 373 323,87 €	3 954 444,85 €	112 171,89 €	79 288,55 €	1 582 084,65 €	3 599 778,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RECEITAS											
VENDAS - APARTAMENTOS	8 840 000,00 €	6 100 895,28 €	0,00 €	0,00 €	684 387,10 €	5 018 838,71 €	2 281 290,32 €	855 483,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MARKETING E COMERCIALIZAÇÃO	-543 660,00 €	-375 205,06 €	0,00 €	0,00 €	-42 089,81 €	-308 658,58 €	-140 299,35 €	-52 612,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LUCRO	-666 163,70 €	-459 750,56 €	0,00 €	0,00 €	-51 573,96 €	-378 209,07 €	-171 913,21 €	-64 467,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DE RECEITAS	7 630 176,30 €	5 265 939,66 €	0,00 €	0,00 €	590 723,33 €	4 331 971,06 €	1 969 077,76 €	738 404,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUXO DE CAIXA											
Fluxos de Caixa Anuais		1 311 494,81 €	-112 171,89 €	-79 288,55 €	-991 361,33 €	732 192,30 €	1 969 077,76 €	738 404,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
EMPRÉSTIMO BANCÁRIO											
Cash Flow do Projeto		1 311 494,81 €	-112 171,89 €	-79 288,55 €	-991 361,33 €	732 192,30 €	1 969 077,76 €	738 404,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros no Período	4,50%	-64 624,53 €	0,00 €	-5 047,74 €	-8 842,87 €	-53 852,06 €	-23 326,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dívida Final do Período		-1 563 913,56 €	-112 171,89 €	-196 508,18 €	-1 196 712,38 €	-518 372,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VALOR ATUAL DO IMÓVEL		1 246 900,00 €									
TAXA DE ATUALIZAÇÃO DE CASH FLOWS		8,90%									

Somando todos os custos associados à construção e encargos, conclui-se que no primeiro ano as despesas atingem os 112.171,89 €, no segundo ano 79.288,55 €, no terceiro 1.582.084,65 € e no quarto 3.599.778,76 €. Atualizando estes montantes para o ano zero (valor atual) com a taxa previamente definida, obtém-se um valor total de 3.954.444,85 €.

No que diz respeito às receitas geradas pelas vendas, estas iniciam-se no terceiro ano do processo, coincidindo com o início da fase de construção. Neste primeiro ano de comercialização, estima-se um total de receitas na ordem dos 590.723,33 €. No quarto ano, correspondente ao segundo ano de vendas e ao ano de conclusão da obra, prevê-se um aumento significativo das receitas, atingindo os 4.331.971,06 €. Já no quinto ano, estima-se que as receitas provenientes das vendas ascendam a 1.969.077,76 €. Por fim, no sexto ano, que corresponde ao encerramento do processo de comercialização, prevê-se a geração de receitas no montante de 738.404,16 €. Atualizando estes montantes para o ano zero (valor atual) com a taxa previamente definida, obtém-se um valor total de 5.265.939,66 €.

Para determinar os fluxos de caixa anuais, procedeu-se à subtração dos custos estimados do projeto às receitas previstas. Durante os dois primeiros anos, verificam-se apenas saídas de capital, uma vez que o projeto ainda não gera receitas. Por outro lado, nos dois últimos anos do processo, apenas se registam entradas, correspondentes às receitas geradas pelas vendas dos apartamentos.

Tendo por base os valores obtidos, os fluxos de caixa anuais registam-se da seguinte forma. No primeiro ano, o valor é de -112.171,89 €, seguido de -79.288,55 € no segundo ano. No terceiro ano, o fluxo é -991.361,33 €. Já no quarto ano, o resultado torna-se positivo, com 732.192,30 €, aumentando para 1.969.077,76 € no quinto ano e fixando-se em 738.404,16 € no sexto. Após a atualização destes montantes para o ano zero, com a taxa de atualização previamente definida, o valor atual total é de 1.311.494,81 €.

De forma a realizar o investimento em análise, prevê-se a utilização de financiamento bancário, considerando-se uma taxa de juro anual de 4,50%. Com base neste valor, calcularam-se os juros a pagar no final de cada ano, os quais foram posteriormente atualizados para o valor presente, utilizando a mesma taxa aplicada na atualização dos fluxos de caixa. O montante correspondente aos encargos com juros, em termos de valor atual, é estimado em 64.624,53 €.

Após a aplicação da metodologia e respetivo cálculo dos juros do empréstimo bancário, o valor atual do imóvel foi determinado em 1.246.900,00 €.

De forma a fazer comparação entre o valor obtido e o índice de venda apurado na prospeção de mercado para terrenos com características semelhantes, foi calculado o valor unitário do imóvel.

O valor unitário do imóvel por metro quadrado de área bruta de construção acima do solo é calculado segundo a seguinte expressão:

$$\text{Valor unitário} = \frac{1.246.900}{(2762,50+487,50)} = 383,66 \text{ €/m}^2 \text{ de abc} \quad (5.9)$$

Este resultado aproxima-se do índice de venda obtido com a prospeção de mercado para terrenos com características semelhantes (379 €/m²).

6 Considerações Finais

6.1. Conclusões

Este trabalho teve como objetivo apresentar as principais atividades desenvolvidas durante o estágio curricular realizado na empresa VPM- Vaz Pinto Mendes, Lda. O principal foco recaiu sobre as atividades de avaliação imobiliária, com especial destaque para a análise de seis tipos de imóveis diferentes.

Para aprofundar o conhecimento teórico sobre o tema, foi realizada uma pesquisa bibliográfica que resultou num estado de arte abrangente sobre diversos aspetos da avaliação imobiliária.

A avaliação imobiliária é uma ferramenta essencial no que toca a tomadas de decisões em diversas áreas, como investimento, financiamento e gestão patrimonial, o que tem vindo a reforçar cada vez mais a sua importância no mercado atual.

Ao longo do estágio, foi possível explorar as diferentes etapas do processo de avaliação imobiliária, desde a visita ao imóvel e a realização de prospeções de mercado, até à escolha da metodologia mais adequada para o caso prático em avaliação.

O acompanhamento dos diferentes casos práticos permitiu concluir que a avaliação imobiliária é influenciada por diversos fatores e condicionantes, como a localização, a área, a idade, o seu estado de conservação, os acabamentos, entre outros.

Neste contexto, foram avaliados seis imóveis com diferentes graus de complexidade, desde uma simples moradia unifamiliar até um terreno para construção de um edifício, tendo sido necessário, em cada caso, a aplicação da metodologia mais adequada, o que exigiu um conhecimento técnico aprofundado.

Tendo em conta isso, foi possível concluir que a escolha do método a utilizar deve ser orientada pelas características do imóvel e pelo objetivo da avaliação. O método comparativo de mercado revelou ser o mais utilizado em imóveis residenciais, uma vez que permite estimar o valor sempre que existe uma amostra suficiente de transações recentes e comparáveis, permitindo estimativas fiáveis baseadas na realidade do mercado. Por sua vez, o método do custo é mais adequado na avaliação de imóveis novos, singulares ou de difícil comparação, já que considera o valor do terreno e o custo de reprodução ou substituição do imóvel, deduzindo a depreciação física. Já o método do rendimento mostrou-se indispensável na avaliação de imóveis destinados a gerar rendimento, como escritórios, armazéns ou terrenos com projetos aprovados. Desta forma, chega-se à conclusão que não existe um método melhor do que outro, mas sim o mais adequado em cada caso.

A integração na VPM- Vaz Pinto Mendes, Lda., permitiu ainda a familiarização com a estrutura detalhada de um relatório de avaliação imobiliária. Para além dos dados de identificação e avaliação do imóvel, o relatório inclui também elementos de responsabilização que asseguram a transparência do processo e protegem os peritos avaliadores. Dependendo do caso, são mencionados diversos pressupostos e reservas que influenciam a avaliação.

Com o estágio foi possível aplicar os conhecimentos teóricos em casos reais, desenvolvendo competências técnicas, analíticas e de decisão essenciais para uma prática profissional rigorosa e ética no mundo da avaliação imobiliária.

6.2. Principais dificuldades

De uma forma geral, a avaliação imobiliária é uma área em constante evolução, que se adapta às mudanças do mercado e às novas exigências legais. Nos últimos anos, novas legislações têm sido implementadas para regulamentar e profissionalizar a atividade, o que tem tornado o processo mais rigoroso e exigente para os peritos avaliadores.

No decorrer do estágio, foram identificadas diversas dificuldades inerentes à prática da avaliação imobiliária. Um dos principais desafios prende-se com a complexidade na obtenção e análise de dados de mercado fiáveis e atualizados, que são fundamentais para uma avaliação rigorosa. Além disso, a escolha da metodologia de avaliação mais adequada a cada caso prático requer um conhecimento aprofundado e uma análise crítica, especialmente em imóveis com características pouco comuns.

Outra dificuldade encontrada, reside na necessidade constante de atualização face às mudanças de normas no mercado, o que exige ao perito avaliador uma formação e ética profissional contínua.

Reconhecer estas dificuldades contribui para uma melhor compreensão relativamente à complexidade da avaliação imobiliária.

6.3. Desenvolvimentos futuros

Embora neste trabalho tenha sido abordado a avaliação imobiliária de diferentes tipos de imóveis de uma forma geral, existem diversas áreas que merecem um aprofundamento em futuras investigações. Uma delas refere-se à padronização do processo de homogeneização das amostras recolhidas durante a prospeção de mercado, que ainda depende muito do critério subjetivo do avaliador. O desenvolvimento de uma metodologia simples e uniforme para esta etapa, como por exemplo a normalização dos dados através do ajuste das variáveis da amostra para uma escala comum, poderia aumentar a precisão e a

objetividade das avaliações.

Outro aspecto está relacionado com a qualidade dos relatórios de avaliação, onde erros e inconsistências podem comprometer a fiabilidade do trabalho. A criação de orientações mais detalhadas para a elaboração dos relatórios, assim como normas que promovam a uniformidade e o rigor técnico, seria uma contribuição importante para o setor imobiliário, pois garantiria maior transparência e credibilidade no processo de avaliação.

Adicionalmente, o campo da avaliação imobiliária está em constante transformação, impulsionado por avanços tecnológicos, alterações das normas e economia global. Para além das metodologias tradicionais, espera-se que as futuras práticas incorporem cada vez mais ferramentas digitais como inteligência artificial, aumentando assim a eficiência na avaliação imobiliária.

Referências

ÂNGELO, Sérgio. Avaliação Imobiliária em Portugal. 2025. Acedido em 2025. Disponível em: <https://expogroupworld.com/blog-posts/avaliacao-imobiliaria-em-portugal/>.

AGÊNCIA DE GESTÃO DA TESOURARIA E DA DÍVIDA PÚBLICA. IGCP. 2025. Acedido em março de 2025. Disponível em: <https://www.igcp.pt/pt/aforristas/produtos-de-aforro/certificados-de-aforro>.

ASAVAL. 2025. Acedido em maio de 2025. Disponível em: <https://www.asaval.pt>.

AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA. Simulador do Valor Patrimonial Tributário. 2025. Acedido em março de 2025. Disponível em: <https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/insertCalculations>.

BANCO DE PORTUGAL. Banco de Portugal EuroSistema. 2025. Acedido em março de 2025. Disponível em: <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/1299>.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA. Manual de boas práticas de Avaliação Imobiliária. Lisboa, 2017.

CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A. Saldo Positivo – Valor Patrimonial Tributário. Acedido em abril de 2025. Disponível em: <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/leis-e-impostos/Pages/valor-patrimonial-tributario.aspx>.

CARDOSO, João Manuel da Fonseca. Avaliação Imobiliária, valores de venda vs valores patrimoniais. Tese de Mestrado- Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2016.

COUTO, Paula Margarida Carvalho Marques. Avaliação patrimonial de imóveis para habitação. Tese de Doutoramento – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2007.

CMVM – Circular Annual aos Peritos Avaliadores de Imóveis. Acedido em março de 2025. Disponível em: <https://www.cmvm.pt>

CUSHMAN&WAKEFIELD. Relatório Marketbeat Primavera 2025. Acedido em 2025. Disponível em: <https://www.cushmanwakefield.com/pt-pt/portugal/insights/marketbeat-portugal>.

HORTA, Paulo, Mendes, C. & Vieira, I. (2010). “Contagion Effects of the Subprime Crisis in the European NYSE Euronext Markets.” Portuguese Economic Journal, v.9, n.2, p. 115-140, 2020.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA. Estatísticas de rendas da habitação ao nível local – 1º trimestre de 2024. 2024.

LÚCIO, Flávio. Avaliação do Imóvel do “Café Majestic”. Tese de Mestrado – Instituto Superior de

Engenharia do Porto, 2017.

LAGES, Gonçalo Norton. Relatório de Estágio. Tese de Mestrado- Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2015.

LAIA, Amaro Naves. Avaliação Imobiliária. 1ª ed. Alfragide: Texto Editores, Lda., 2024.

LOURENÇO, Ana Patrícia Almeida. Avaliação Imobiliária – Métodos de avaliação – Novas exigências do Banco de Portugal. Tese de Mestrado – Politécnico de Lisboa, 2016.

MARTINS, Diogo Filipe Dias. A Atividade da Avaliação Imobiliária. Tese de Mestrado – Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2021.

MOTA, Diogo Jorge Pereira Pinto. Análise Crítica dos Métodos de Avaliação de Habitações em Propriedade Horizontal. Tese de Mestrado- Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2008.

OLIVEIRA, Rosário. Matemática Financeira e Análise de Investimentos: Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário. 2024.

PEREIRA, António José de Sousa. Avaliação Imobiliária e a sua relação com a Depreciação dos Edifícios. Tese de Mestrado- Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2013.

PINTO, Joana Martins Albino. Análise Comparativa de Valores de Imóveis e de Métodos de Avaliação. Tese de Mestrado. - Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2013.

ROCHA, Elísio. A Ética e a Deontologia na Avaliação. IDT – Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico, 1º Curso de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário. 2013.

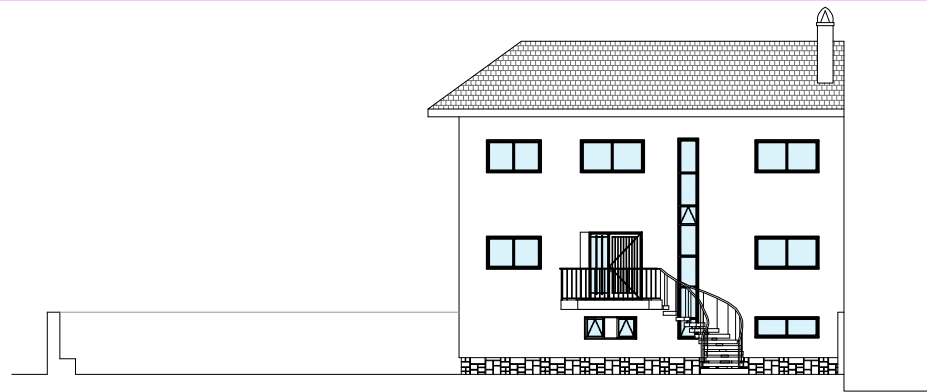
RODRIGUES, Paulo M.M. O Mercado Imobiliário Português. 2022.

SEABRA, Cristiana Susete Martins. A Avaliação Imobiliária e a sua Relação com o Investimento. Tese de Mestrado. - Instituto Superior de Engenharia do Porto, 2015.

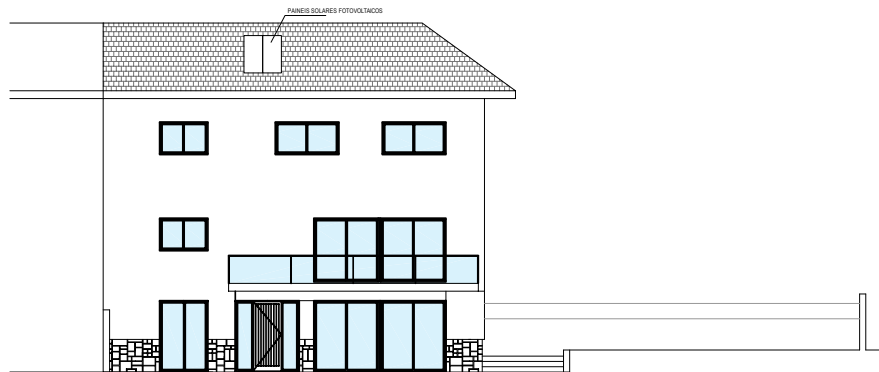
TAVARES, Fernando António de Oliveira. Avaliação Imobiliária – Entre a Ciência da Avaliação e a Arte da Apreciação. Vida Económica, 2013.

T-RAZÃO. T-Razão – Serviços de Contabilidade. Acedido em abril de 2025. Disponível em: <https://t-razao.pt/imi-imposto-municipal-sobre-imoveis/>.

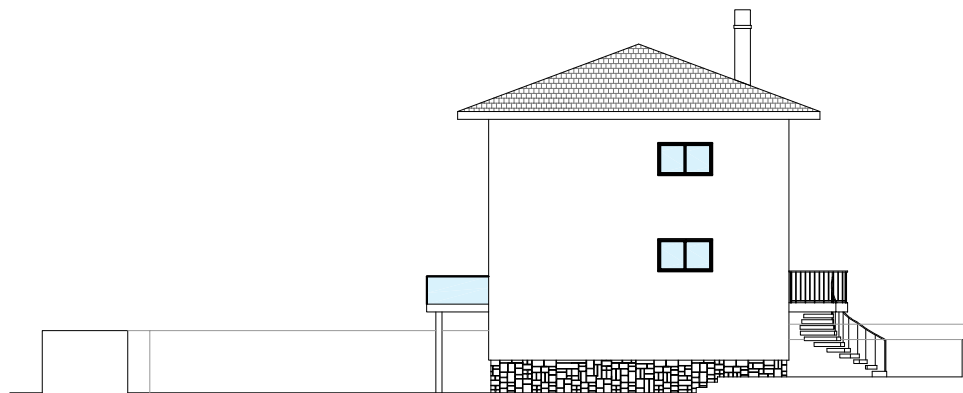
Anexo I - Caso Prático 1: Plantas - Telas Finais



ALÇADO NORTE






ALÇADO SUL



ALÇADO NASCENTE

LEGENDA:

-  Parede revestida a Capoto, cor RAL 3015
-  Parede de granito (existente)
-  Calharia de aluminio (cor RAL 7011) com vidro duplo

Projeto: Rua: Avenida 28 de Setembro, 795, Grande Rio,
 4006-315 Porto Alegre, RS, Brasil
 www.mcp.com.br

coordinator _____

landscape _____

Morada Unifamiliar _____

address _____

drawing 006
 scale 1/100

work stage revision project code date
 TELAS FINAIS 000 C.H.16.003.C JAN.2019

This document is the intellectual property of MCP CONSULTING. It is not to be reproduced or distributed in any form without the express written permission of MCP CONSULTING.

Anexo II – Caso Prático 1: Relatório de avaliação

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Ref.: 2025



CLIENTE: SR. SEBASTIÃO FERREIRA DOS SANTOS

IMÓVEL A AVALIAR: MORADIA UNIFAMILIAR T5

MORADA: RUA DE GUERRA JUNQUEIRO

FREGUESIA: UNIÃO DE FREGUESIAS DE LORDELO DE OURO E MASSARELOS

CONCELHO: PORTO

DISTRITO: PORTO

DATA DA VISITA: 18 DE MARÇO DE 2025



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório de avaliação tem como objetivo determinar o presumível valor de transação de uma moradia T5, localizada na Rua de Guerra Junqueiro Nº 270, na União de Freguesias de Lordelo de Ouro e Massarelos, concelho do Porto.

Cliente – Sr. Sebastião Ferreira dos Santos

Data da Visita – A visita ao imóvel foi efetuada no dia 18 de março de 2025, data à qual se reporta o presente relatório de avaliação.

Idioma e Moeda – A presente avaliação é elaborada em língua portuguesa, sendo a moeda utilizada o Euro (€).

Valor do Imóvel

À data desta avaliação o valor determinado foi o seguinte:

Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual = 1.633.250,00 €

(Um milhão, seiscentos e trinta e três mil, duzentos e cinquenta euros)

O Presumível Valor de Transação do Imóvel foi calculado considerando que este se encontra livre de ónus, encargos ou compromissos. Os valores apresentados no presente relatório de avaliação pressupõem que o imóvel dispõe de licença de utilização ou quaisquer outras licenças exigidas para o seu normal funcionamento, bem como que todos os pressupostos referidos no presente documento são devidamente cumpridos.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	109
1.1.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	109
1.2.	DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE CONTRATAÇÃO.....	109
1.3.	RESSALVA SOBRE INSTABILIDADE DO MERCADO.....	110
1.4.	LEGISLAÇÃO INTERNACIONAL.....	110
1.5.	PERITOS AVALIADORES.....	110
2.	IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.....	112
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	112
2.2.	PROPRIETÁRIOS.....	113
2.3.	CARATERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES.....	113
2.4.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....	113
2.5.	CARATERIZAÇÃO DOS ACABAMENTOS INTERIORES DO IMÓVEL.....	115
2.6.	ÁREAS.....	116
3.	PRINCÍPIOS GERAIS.....	117
4.	CONFIDENCIALIDADE E PUBLICAÇÃO.....	118
5.	PRESSUPOSTOS E RESERVAS.....	119
6.	DOCUMENTOS DO IMÓVEL.....	120
7.	PROSPEÇÃO DE MERCADO.....	121
8.	AVALIAÇÃO – METODOLOGIA DE CÁLCULO.....	122
8.1.	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.....	122
8.2.	MÉTODO DO RENDIMENTO – RENDA POTENCIAL.....	Erro! Marcador não definido.
8.3.	RESUMO DE VALORES.....	Erro! Marcador não definido.
9.	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO.....	Erro! Marcador não definido.
	ANEXO.....	Erro! Marcador não definido.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

1. Introdução

1.1. Finalidade da Avaliação

O presente relatório de avaliação tem como objetivo determinar o presumível valor de transação de uma moradia T5, localizada na Rua de Guerra Junqueiro Nº 270, na União de Freguesias de Lordelo de Ouro e Massarelos, concelho do Porto.

Este documento está estruturado em duas partes distintas, que devem ser analisadas em conjunto.

A primeira parte consiste numa análise geral e teórica, com o objetivo de identificar os aspetos mais relevantes abordados no relatório, bem como as bases e premissas que sustentam este trabalho.

Esta parte inclui ainda uma descrição detalhada das características do imóvel, como o estado de conservação, localização, capacidade construtiva, topografia e outras características intrínsecas, assim como a análise da sua envolvente. Além disso, são apresentados e justificados os critérios e a metodologia considerados mais adequados para a avaliação do imóvel, bem como os cálculos do seu valor.

A segunda parte, apresentada em anexo, inclui o levantamento fotográfico do imóvel, a prospeção de mercado realizada para imóveis com características semelhantes ao imóvel em avaliação e, ainda, a documentação referente ao mesmo.

1.1.1. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE CONTRATAÇÃO

Este trabalho foi solicitado pelo nosso cliente, que contratou a VPM para a prestação dos serviços de Avaliação Imobiliária, através da nossa proposta com a ref.^a interna 2025-180325

A VPM certificou-se que compreendeu plenamente as necessidades e as exigências do cliente para a prestação dos serviços de avaliação imobiliária.



VPM
Real Estate

Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

1.1.2. Ressalva sobre Instabilidade do Mercado

No contexto atual, marcado pelo período pós-pandemia decretado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) devido à COVID-19 e pelos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, desconhecemos o impacto potencial desses eventos nos setores imobiliário, turístico, económico, financeiro e social a curto, médio e longo prazo. Alertamos para a possibilidade de ajustes significativos nos Valores de Mercado dos Imóveis avaliados nos próximos anos, dada a incerteza em torno da evolução e consequências desses acontecimentos.

Este estudo e as premissas subjacentes foram baseados em dados disponíveis, constituindo um dos pressupostos fundamentais deste relatório. Por conseguinte, alertamos para os riscos acrescidos associados às decisões que venham a ser tomadas.

1.1.3. LEGISLAÇÃO INTERNACIONAL

Esta avaliação tem por base o **Practice Statements** do *RICS Appraisal and Valuation Standards*, publicado pela *Royal Institution of Chartered Surveyors* (The Red Book), e está de acordo com as recomendações do Regulamento n.º 8/2002 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

1.1.4. Peritos Avaliadores

A presente avaliação foi efetuada por peritos avaliadores devidamente qualificados para o propósito da avaliação:

- Francisco Melo Vaz Pinto Mendes, nascido a 28 de fevereiro de 1979, no Porto, possui formação base em Engenharia Civil (licenciatura e mestrado) pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e formação complementar em Avaliação Imobiliária pela Escola Superior de Atividades Imobiliárias (ESAI) e pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ). É membro efetivo da Ordem dos Engenheiros e perito avaliador na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), sendo também perito avaliador do Ministério da Justiça desde 2010.



VPM
Real Estate

Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos

Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5

Morada: Rua de Guerra Junqueiro

Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1

Data Visita: 18/03/2025

Concelho: Porto

Distrito: Porto

- Fernando Jorge Amendoeira Carvalho de Sousa, nascido a 13 de março de 1979, no Porto, possui formação base em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e formação complementar em Gestão Imobiliária pela Porto Business School (PBS). É membro efetivo da Ordem dos Engenheiros e perito avaliador na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

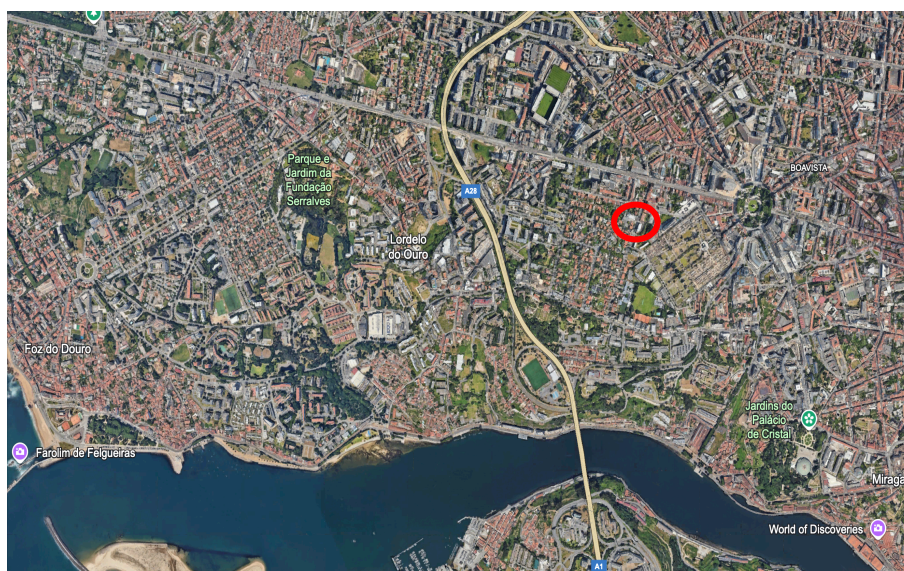


Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

2.. IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

2.1..LOCALIZAÇÃO



Vista Aérea





Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

2.2. Proprietários

Nome: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos

Morada: Rua de Guerra Junqueiro

Tipo de Titular: Propriedade Plena

Parte: 1/2

2.3. Caraterização das Construções Existentes

CATEGORIA	CARATERIZAÇÃO
Tipo de Acabamentos	Bons
Estrutura do Imóvel / Tipo de Construção	Betão Armado
Cobertura	Telha Cerâmica
Paramentos / Alvenarias	Capoto
Estado de Conservação	Muito Bom

2.4. Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em avaliação encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o artigo urbano N.º 8888 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o artigo N.º 1111/200502111.

De acordo com os elementos fornecidos trata-se de um prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente constituído por 3 pisos e afeto a habitação.

O imóvel em avaliação é uma moradia unifamiliar, de três frentes, composta por três pisos, logradouro e anexo.

O acesso pedonal principal e acesso à moradia é feita pela Rua de Guerra Junqueiro, ao nível do 1º piso, através de escadas exteriores.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

Em termos de compartimentação, o rés-do-chão da habitação desenvolve-se por salão, instalação sanitária de serviço, escritório e lavandaria. No 1º andar encontra-se a sala de jantar, sala de estar com uma varanda, cozinha e uma instalação sanitária de serviço. Já no 2º andar, encontram-se dois quartos, uma instalação sanitária, uma suíte com instalação sanitária e closet e um corredor. A comunicação interior entre pisos é efetuada por escadas caracol em madeira.

O logradouro possui três zonas: A parte frontal revestida a paralelo, serve como área de circulação e estacionamento de veículos. Já a zona das traseiras é pavimentada com cerâmica e o lateral conta com um jardim, onde há algumas árvores e flores.

Na parte de trás do logradouro, encontra-se ainda um anexo, que possui dois espaços para arrumos e duas instalações sanitárias.

O imóvel encontra-se equipado com alarme, câmaras de videovigilância, painéis solares, aquecimento central, ar condicionado e estores elétricos.

Relativamente à sua certificação energética, de acordo com o certificado energético SCE 12222222, válido até 04/02/2029, a moradia tem classe energética A.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

2.5. CARATERIZAÇÃO DOS ACABAMENTOS INTERIORES DO IMÓVEL

ZONA EM ANÁLISE	PISO	PAVIMENTO	PAREDES	TETO	CAIXILHARIA	OUTRAS OBSERVAÇÕES
Salão	0	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Instalação sanitária de serviço	0	Pavimento flutuante vinílico	Revestimento de cortiça	Revestimento de cortiça	Não aplicável.	
Escritório	0	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Lavandaria	0	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado	Caixilharia simples de alumínio	
Hall de entrada	1	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas , pintadas + papel de parede	Teto falso em gesso cartonado	Caixilharia simples de alumínio	
Sala de jantar	1	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e papel de parede	Teto falso em gesso cartonado	Caixilharia simples de alumínio	
Sala de estar	1	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado	Caixilharia simples de alumínio	
Cozinha	1	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Instalação sanitária de serviço	1	Pavimento flutuante vinílico	Cerâmico	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Quartos	2	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Instalação sanitária	2	Pavimento flutuante vinílico	Cerâmico	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Suíte	2	Pavimento flutuante vinílico	Rebocadas e pintadas	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Instalação sanitária	2	Pavimento flutuante vinílico	Cerâmico	Teto falso em gesso cartonado com focos embutidos	Caixilharia simples de alumínio	
Instalação sanitária	0 - Anexo	Cerâmico	Cerâmico	Pintura	Não aplicável.	
Arrumos	0 - Anexo	Cerâmico	Rebocadas e pintadas	Pintura	Caixilharia simples de alumínio	



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

2.6. Áreas

- **Áreas dos Registos**

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - REGISTOS			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área de Terreno	719,00	M ²	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área de Implantação do Edifício	152,00	M ²	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área Bruta de Construção	388,00	M ²	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área Bruta dependente	66,00	M ²	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área Bruta Privativa	322,00	M ²	Retirado da Cademeta Predial Urbana
Área de Logradouro	567,00	M ²	Área do Terreno - Área de Implantação do Edifício
Número de Pisos	3	Un	Retirado da Cademeta Predial Urbana

- **Áreas – Memória Descritiva e Justificativa**

ÁREAS GERAIS DO IMÓVEL - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA			
Descrição / Zona	Quant	Un	Observações / Notas
Área do Terreno	719,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Implantação do Edifício	161,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área Bruta de Construção	399,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área Total de Construção	419,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Habitação	359,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Anexos	40,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Varandas	40,00	M ²	Retirado da Memória Descritiva e Justificativa
Área de Logradouro	558,00	M ²	Área do Terreno - Área de Implantação do Edifício



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

3. PRINCÍPIOS GERAIS

- A presente avaliação foi fundamentada nas informações fornecidas pelo cliente ou obtidas pelo perito avaliador por meio da análise do processo e dos documentos disponibilizados.
- O trabalho baseia-se nos pressupostos mencionados no Ponto 5, assumindo-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas e completas, e que não há dados não partilhados que possam influenciar o resultado da avaliação.
- No âmbito deste relatório, não foi considerada a existência de subsídios ou outros incentivos financeiros, nem foram feitas provisões para um eventual reembolso obrigatório dos mesmos em caso de venda do imóvel.
- Recomenda-se a verificação de todas as informações apresentadas neste relatório, bem como a validade dos pressupostos adotados, antes de realizar qualquer transação futura.
- Este relatório destina-se exclusivamente ao seu destinatário e ao propósito aqui especificado, tendo sido elaborado por avaliadores devidamente qualificados. A VPM isenta-se de qualquer responsabilidade pelo uso inadequado do conteúdo por terceiros.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

4. CONFIDENCIALIDADE E PUBLICAÇÃO

Este relatório, ou qualquer referência ao mesmo, não pode ser publicado sem a nossa autorização prévia por escrito, especificando a forma e o contexto da divulgação. Esta restrição não se aplica a representantes legais ou a entidades financiadoras diretamente envolvidas em processos de financiamento relacionados com o imóvel em questão.

O conteúdo deste relatório de avaliação é confidencial e destinado exclusivamente aos seus destinatários. Não assumimos qualquer responsabilidade perante terceiros relativamente ao conteúdo deste documento.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

5. PRESSUPOSTOS E RESERVAS

- A presente avaliação foi realizada com base nos elementos fornecidos pelo cliente. Quanto às áreas do imóvel consideraram-se como válidas as constantes nas plantas fornecidas pelo cliente.
- Os avaliadores não têm qualquer conflito de interesse com o imóvel objeto de avaliação.
- Todos os valores apresentados neste relatório pressupõem que o imóvel dispõe de todas as licenças necessárias ao seu normal funcionamento.
- Considera-se que o imóvel está isento de ónus, encargos ou compromissos, salvo os expressamente mencionados neste documento, e que está apto para transação.
- A avaliação baseou-se nas informações fornecidas pelo cliente e nos dados recolhidos por meio de inspeção visual realizada na data da visita ao imóvel.
- Considera-se a valorização do imóvel para o seu uso continuado ou atual, levando em conta exclusivamente a componente imobiliária descrita neste relatório. Não foram considerados, para efeitos de avaliação, os equipamentos ou o mobiliário existente no imóvel.
- Os avaliadores não têm, no âmbito deste trabalho, a responsabilidade de aconselhar quanto à natureza, risco de contaminação ou existência de substâncias perigosas, nem quais os custos envolvidos na sua remoção, caso venha a ser necessário. Não foi realizada nenhuma inspeção ambiental, análise de estabilidade dos solos ou investigação sobre a existência de materiais nocivos à saúde. Não se investigaram os usos dados à propriedade ou aos terrenos adjacentes para avaliar possíveis fontes de contaminação, presumindo-se, por conseguinte, que esta não existe.
- Não foi efetuada uma análise estrutural do imóvel, nem testadas telecomunicações, redes de água, eletricidade ou sistemas AVAC. Por esse motivo, não se expressa qualquer opinião sobre a condição estrutural ou das infraestruturas do imóvel.
- Considera-se que a propriedade não está sujeita a qualquer plano municipal, nem a propostas para construção de estradas ou outras edificações de interesse público.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

6.DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Os documentos do imóvel disponibilizados pelo cliente e utilizados na elaboração deste relatório de avaliação são os seguintes:

- Memória Descritiva e Justificativa
- Caderneta Predial Urbana
- Certidão da Conservatória do Registo Predial do Porto
- Certificado Energético SCE 12222222, válido até 04/02/2029.
- Planta de Localização.
- Plantas – Telas Finais.
- Memória Descritiva e Justificativa.
- Alvará de Licenciamento de Obras de Ampliação / Alteração N.º ALV/000/18/DMU – Processo N.º 000000/10/CMP.
- Averbamento N.º 1 à folha anexa ao Alvará de Licença N.º 2000 de 1958 para Habitação e Ocupação de Edifícios – Aditamento – Processo N.º 00000/19/CMP.
- Relatório de Inspeção Técnica a Instalação de Gás, datado de 26 de outubro de 2018.
- Certificado de Inspeção (Instalações de Gás) N.º 000000/2018.
- Avaliação e Certificação Acústica (OSI) – Relatório de Ensaios Acústicos, datado de 29 de outubro de 2018.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

7. PROSPEÇÃO DE MERCADO

A moradia em avaliação está situada numa zona residencial tranquila, rodeada por outras moradias, mas com edifícios de habitação e comércio nas proximidades. Fica perto de faculdades, colégios e escolas, bem como da Avenida da Boavista, onde encontra bancos, serviços, hotéis e escritórios. Além disso, o Jardim Botânico do Porto está a uma curta distância, oferecendo um espaço verde para momentos de lazer.

Em seguida, apresentamos a prospeção realizada para imóveis com características semelhantes às do aqui indicado.

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS MORÁDIAS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Moradia	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T5 renovada em 2018 com garagem, anexo e jardim. Possui terraço e varanda. Ano de construção: 1950. Certificação energética C.	Usado	279,00 M2	239,00 M2	1 100 000,00 €	89,3%	4 112 €/M2
Moradia	T3	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T3 com jardim e piscina. Classificação energética D.	Usado	1 400,00 M2	910,00 M2	3 750 000,00 €	105,2%	4 334 €/M2
Moradia	T5	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T5 para recuperar. Possui garagem. Certificação energética D.	Usado	153,00 M2	216,00 M2	725 000,00 €	102,7%	3 449 €/M2
Moradia	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T2 nova construção. Possui jardim e garagem. Certificação energética A.	Novo	Sem info.	165,00 M2	1 215 000,00 €	60,5%	4 455 €/M2
Moradia	T6	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia independente T6 renovada com garagem e jardim. Ano de construção: 1946 Certificação energética E.	Usado	462,00 M2	421,00 M2	1 600 000,00 €	87,8%	3 336 €/M2
Moradia	T2	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Moradia geminada T2 com terraço e varanda. Possui lugar de garagem.	Usado	Sem info.	125,00 M2	490 000,00 €	88,8%	3 481 €/M2

PROSPEÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE IMÓVEIS TERRENOS								
TIPO DE IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	ESTADO ATUAL	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA BRUTA (M2)	VALOR (€)	Coef. Homog. Global	Índice Homog. (€/M2)
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Terreno urbanizável à venda no bairro x com uma área de implantação de 1100 m2 com expectativa de construção de 3 pisos acima do solo.	NA	1 832,00 M2	3 300,00 M2	2 000 000,00 €	95,0%	576 €/M2
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Terreno Urbano com potencial de construção de 426 m2 sem projeto. Centro da cidade, mas fora do bairro x.	NA	266,00 M2	426,00 M2	275 000,00 €	114,7%	741 €/M2
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Terreno Urbanizável com projeto aprovado de moradia T3, com superfície edificável de 156 m2.	NA	157,00 M2	Sem info.	195 000,00 €	114,0%	#VALOR!
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos - Terreno Urbanizável - Projeto e licença de obra preveem a construção de uma moradia com dois pisos.	NA	167,00 M2	Sem info.	470 000,00 €	114,0%	#VALOR!
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - Terreno para construção de moradia de 3 frentes. 135 m2 de área de implantação com possibilidade de construção de 405 m2. Próximo da Casa da Música.	NA	225,00 M2	405,00 M2	350 000,00 €	108,3%	936 €/M2
Terreno	NA	Porto Porto, U.F. de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória - Lote de terreno na Rua das Flores destinado à construção de uma moradia unifamiliar. Área de implantação de 242 m2.	NA	374,00 M2	291,00 M2	115 000,00 €	102,6%	405 €/M2



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

8. AVALIAÇÃO – METODOLOGIA DE CÁLCULO

Numa avaliação imobiliária, a escolha da metodologia é um aspeto fundamental, devendo ser definida de acordo com o tipo de imóvel em análise e os objetivos do estudo. Pode ser aplicada mais de uma metodologia de avaliação, de forma a considerar e avaliar de maneira mais abrangente todos os fatores e condicionantes envolvidos.

Entende-se por Valor de Mercado o presumível valor de transação entre um comprador e um vendedor, ambos livres, à data da avaliação. Ambas as partes devem estar plenamente informadas sobre os factos relevantes, não atuando sob pressão indevida nem em condições de desigualdade. Não há qualquer relação especial entre o comprador e o vendedor, e presume-se que a propriedade teve exposição suficiente no mercado. Custos associados à transação, como impostos ou hipotecas, não são considerados.

Apresentamos de seguida os critérios que adotamos e que serão considerados para o imóvel em análise.

8.1 Método Comparativo de Mercado

O **Método Comparativo de Mercado** baseia-se na determinação do valor venal de um imóvel por meio da comparação com outros imóveis que possuam características físicas e funcionais semelhantes, tendo sido transacionados recentemente ou que ainda estejam disponíveis para venda em mercados equivalentes.

Posteriormente, são realizados ajustes para considerar diferenças relacionadas com localização, dimensão, acessibilidades e outros fatores relevantes, cuja importância varia conforme o tipo de imóvel em análise.

Embora o fator de subjetividade seja inerente a qualquer estudo de avaliação, este tende a ser minimizado pela experiência acumulada nas condições do mercado local, permitindo alcançar uma conclusão mais precisa sobre o valor do imóvel em questão.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	ÍNDICE DE VENDA (€/M2)	DEPRECIÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
Morada Unifamiliar T5					
Área Bruta de Construção	419,00	M2	3 860,00 €/M2	N.A.	1 617 340,00 €
Área de Logradouro	558,00	M2	incluído	incluído	incluído
TOTAL					1 617 400,00 €
PVT - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO			1 617 400,00	EUROS	

8.2 Método do Custo de Reposição

O presumível valor de transação do imóvel, determinado com base no **Método do Custo de Reposição**, baseia-se no pressuposto de reconstrução ou reposição do bem avaliado, seguindo a lógica de um investimento imobiliário.

O cálculo considera a avaliação separada do terreno e das construções existentes, baseando-se em orçamentos de custos de substituição correntes, deduzidos de um fator de depreciação que reflete a obsolescência funcional, económica e o estado físico do imóvel. O processo divide-se nos seguintes passos:

- Calcular o valor do terreno onde as edificações estão implantadas (via Método Comparativo).
- Calcular o custo de construção, como novo, de um imóvel com características semelhantes ao objeto da avaliação.
- Aplicar um coeficiente de depreciação ao custo de construção estimado, refletindo fatores como o estado de conservação e a obsolescência funcional e económica.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

Para o cálculo, adota-se a seguinte fórmula:

$$V = C + T + E + L + K$$

Onde:

- **V** = Presumível Valor de Transação do Imóvel
- **C** = Custo Estimado de Construção
- **T** = Valor do Terreno
- **E** = Somatório dos Encargos Relativos à Construção
- **L** = Margem de Lucro do Investimento
- **K** = Custos de Marketing

Cálculo do Valor do Terreno (T)

O valor do terreno normalmente é determinado aplicando o Método Comparativo de Mercado, que consiste na comparação com propriedades de características físicas e funcionais semelhantes, transacionadas recentemente ou ainda disponíveis em mercados comparáveis.

No entanto, uma vez que a prospeção de mercado na zona do imóvel em estudo revelou ser insuficiente devido à sua localização e características, foi necessário recorrer à percentagem de terreno indicada no CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Entre outros parâmetros, o CIMI define os Coeficientes de Localização (CL), que influenciam diretamente a percentagem atribuída ao terreno. O artigo 42.º do CIMI estipula:

“Artigo 42.º - Coeficiente de localização

1 O coeficiente de localização (Cl) varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35. (Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)

2 - Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços. 3 - Na fixação do coeficiente de localização têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

a) *Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;*

b) *Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;* “

Através do Simulador do Valor Patrimonial Tributário, disponível no site da Autoridade Tributária e Aduaneira, é possível obter a percentagem de terreno correspondente ao imóvel em avaliação.

Para o imóvel em questão, essa percentagem foi apurada em 38%, conforme demonstrado na imagem abaixo. Assim, 38% do valor total do imóvel corresponde ao valor do terreno, enquanto os restantes 62% correspondem ao valor da construção.

Coeficientes Localização. Portaria 420-A/2015	
Habituação	2,10
Comércio	1,70
Serviços	1,80
Armazéns e Atividade Industrial	1,60
Estacionamento Coberto e Não Fechado	2,10
Estacionamento Coberto e Fechado	2,10
Terrenos	
Percentagem:	38%
Morada Unifamiliares	
Coeficiente Majorativo:	0,15

Após a determinação da percentagem de terreno, procedemos ao cálculo dos custos de construção, encargos, lucro e custos de comercialização. Estes elementos são fundamentais para a obtenção de um valor de mercado ajustado e realista.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

Com base nestes elementos, realizámos uma análise de equilíbrio entre o valor do terreno e o valor total do imóvel, de forma a garantir coerência com o mercado e com a percentagem de terreno apurada (38%). Assim, ajustámos o valor do terreno dentro deste enquadramento, garantindo que o seu peso relativo corresponde aproximadamente à percentagem definida no CIMI e apurada através do Simulador do Valor Patrimonial Tributário.

Após a obtenção da % de terreno, é possível chegar ao Valor do Terreno através da seguinte expressão:

$$\% \text{ Terreno} = \frac{\text{Valor do Terreno}}{\text{PVT do Imóvel}}$$

Este rácio indica a proporção do valor total do imóvel atribuída ao terreno, em comparação com o custo da construção.

Cálculo do Custo Estimado de Construção (C)

O custo unitário de construção foi determinado com base em estudos de imóveis com características semelhantes e comparáveis ao imóvel em análise. Esse custo é ajustado considerando a depreciação, que reflete o estado atual de conservação do imóvel. Para o caso avaliado, foi aplicada uma **depreciação média de 5,62%**.

Somatório dos encargos que oneram a construção (E)

Os encargos associados à construção incluem os custos relacionados com a elaboração dos projetos necessários para o licenciamento do empreendimento, bem como os custos de fiscalização, gestão e coordenação da obra durante o processo de construção. Foi adotado um valor total correspondente a **8,00%**, calculado com base nos custos de construção.

Margem de lucro do investimento (L)

Com base nas características do imóvel e no mercado imobiliário local, adotou-se uma **margem de lucro de 10,00%**.



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

Marketing (K)

Os custos de comercialização do imóvel, incluindo serviços de mediação imobiliária, foram estimados em **6,15%** (correspondendo a **5,00% + IVA**).

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO							
VALOR DO TERRENO							
DESCRIÇÃO	ÁREA DO TERRENO M2	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO M2	ÍNDICE DE VENDA (€/M2 de abc)	VALOR			
Terreno	719,00 M2	419,00 M2	1 500,00 M2 de abc	628 500,00 €			
TOTAL				628 500,00 €			
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E ENCARGOS							
DESCRIÇÃO	QUANT	UN	CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		ENCARGOS	DEPRECIACÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO
			€/ M2	TOTAL (€)			
Morada Unifamiliar T5					8,00%	%	
Área de Habitação	359,00	M2	1 400,00 €/M2	502 600,00 €	40 208,00 €	5,62%	512 302,19 €
Área de varandas	40,00	M2	850,00 €/M2	34 000,00 €	2 720,00 €	5,62%	34 656,34 €
Área de anexo	40,00	M2	850,00 €/M2	34 000,00 €	2 720,00 €	5,62%	34 656,34 €
Área de Logradouro	558,00	M2	90,00 €/M2	50 220,00 €	4 017,60 €	5,62%	51 189,45 €
TOTAL				620 820,00 €	49 665,60 €		632 900,00 €
DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR UN	VALOR DA RÚBRICA		PERC. IVA	DEPRECIACÃO	VALOR TOTAL DE IVA A CONSIDERAR
			VALOR UN	TOTAL (€)			
Construção	1,00	620 820,00 €	620 820,00 €	620 820,00 €	23,00%	5,62%	134 763,88 €
Encargos (Projeto, Fiscalização e Outros)	1,00	49 665,60 €	49 665,60 €	49 665,60 €	23,00%	5,62%	10 781,11 €
TOTAL				670 485,60 €			145 544,99 €
CÁLCULO DO PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO							
$V = C + T + E + L + K$							
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO + ENCARGOS	(C + E) x Dep.				778 444,99 €		
VALOR DO TERRENO	T				628 500,00 €		
LUCRO	L	((C+E) _d + T) x L%		10,00%	140 694,50 €		
COMERCIALIZAÇÃO	K	V x K%		6,15%	101 416,97 €		
VALOR DE MERCADO	V	((C+E) _d +T+L) / (1-K%)		1 649 056,46 €			
PVT - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO					1 649 100,00	EUROS	



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

VALOR DE VENDA RÁPIDA

Foi ainda calculado o valor do imóvel na perspetiva de venda imediata do mesmo, por necessidade de alinear este património. O valor de venda rápida do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$\text{Valor Venda Rápida} = \frac{\text{PVT Imóvel no Estado Atual}}{(1 + \text{Taxa Atualização})^{N.º Anos}}$$

Neste caso será considerado que a venda do imóvel será efetuada num prazo de **1,5 anos** e uma **taxa de atualização de 8,00%**. Assim, o valor de venda rápida do imóvel é:

$$\text{Valor Venda Rápida} = \frac{1.633.250,00}{(1 + 8,00\%)^{1,5}} = 1.455.000,00 \text{ €}$$

RESUMO DE VALORES

O Presumível Valor de Transação do Imóvel no Estado Atual, livre de ónus e encargos, será dado pela seguinte expressão:

PVT = AVERAGE (MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO; MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO)

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO					
LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL DETERMINADO PELO		PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DEVOLUTO
			MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO	
U.F. de Lordelo do Ouro e Massarelos Porto	Moradia Unifamiliar T5	399,00 M2	1 617 400,00 €	1 649 100,00 €	1 633 250,00 €
		TOTAL	1 617 400,00 €	1 649 100,00 €	1 633 250,00 €



Cliente: Sr. Sebastião Ferreira dos Santos
Imóvel a avaliar: Moradia Unifamiliar T5
Morada: Rua de Guerra Junqueiro
Freguesia: U.F. Lordelo de Ouro e Massarelos

Ref.: 2025-1
Data Visita: 18/03/2025
Concelho: Porto
Distrito: Porto

Na determinação do Presumível Valor de Transação do Imóvel, foram utilizados o Método Comparativo e o Método do Rendimento – Renda Potencial. Assim, com base nos métodos mencionados e conforme os critérios apresentados anteriormente, atribui-se ao imóvel, à presente data, o seguinte valor:

<u>Presumível Valor de Transação (PVT) do Imóvel no Estado Atual:</u> <small>Este valor é calculado para o uso atual do imóvel. Define-se PVT como sendo a estimativa do montante mais provável, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto e concorrencial.</small>	1 633 250,00	EUROS
--	---------------------	--------------

(Um milhão, seiscentos e trinta e três mil, duzentos e cinquenta euros)

<u>Valor de Venda Rápida</u> <small>Este valor é calculado na perspectiva de venda imediata do imóvel, por necessidades específicas de alienar este património. Considerou-se neste caso um tempo de absorção pelo mercado de 3 anos e uma taxa de actualização de 8%.</small>	1 455 181,06	EUROS
--	---------------------	--------------

O Presumível Valor de Transação do Imóvel foi calculado considerando que este se encontra livre de ónus, encargos ou compromissos. Os valores apresentados no presente relatório de avaliação pressupõem que o imóvel dispõe de licença de utilização ou quaisquer outras licenças exigidas para o seu normal funcionamento, bem como que todos os pressupostos referidos no presente documento são devidamente cumpridos.

Porto, 21 de março de 2025

O Perito Avaliador:

O Perito Avaliador:

Anexo III- Caso Prático 4: Extrato da Planta de Ordenamento (Carta de Qualificação de Solo)



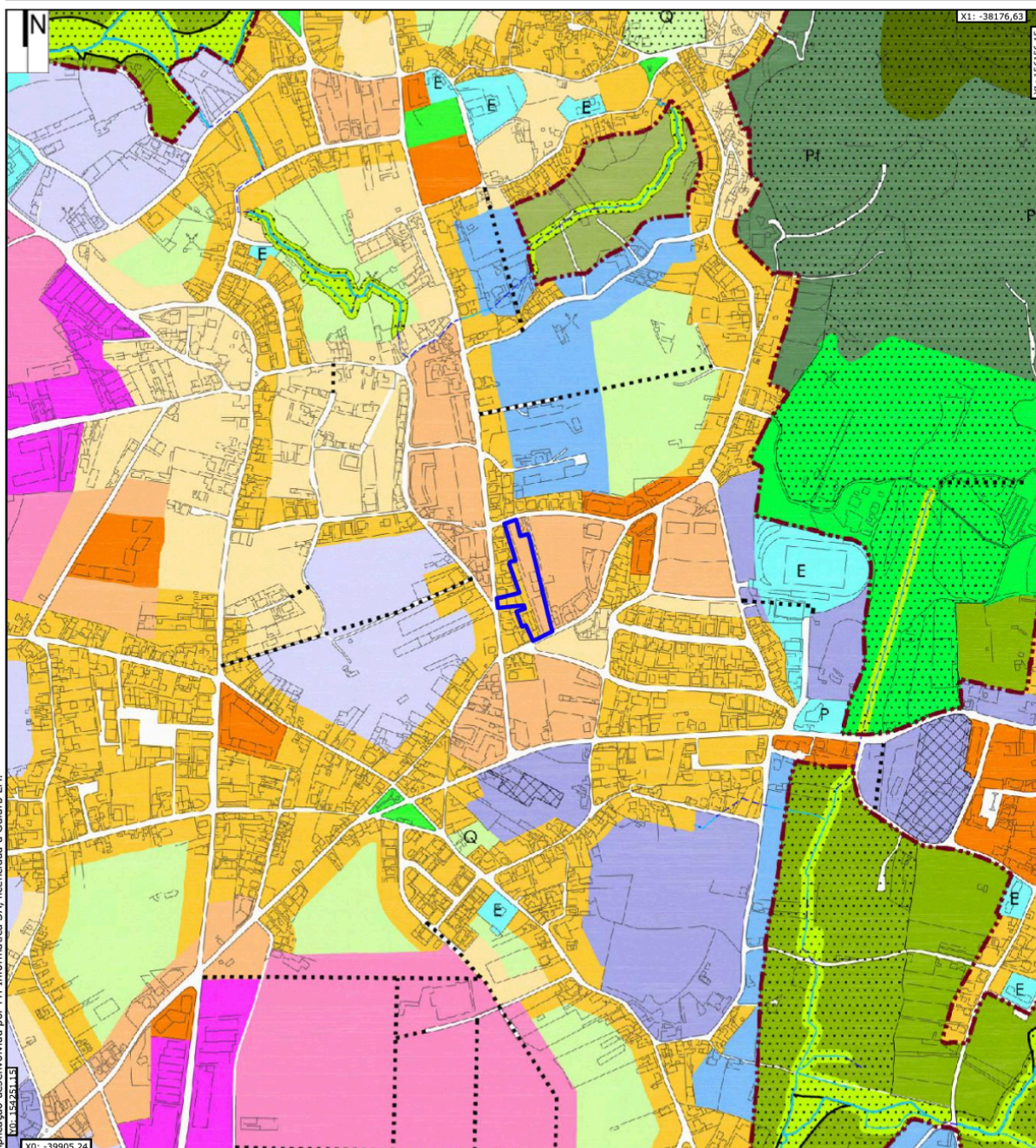
GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO

Guia	---
Data	01/09/2023

Válida pelo prazo de um ano	
N.º	W31360
Operador	web

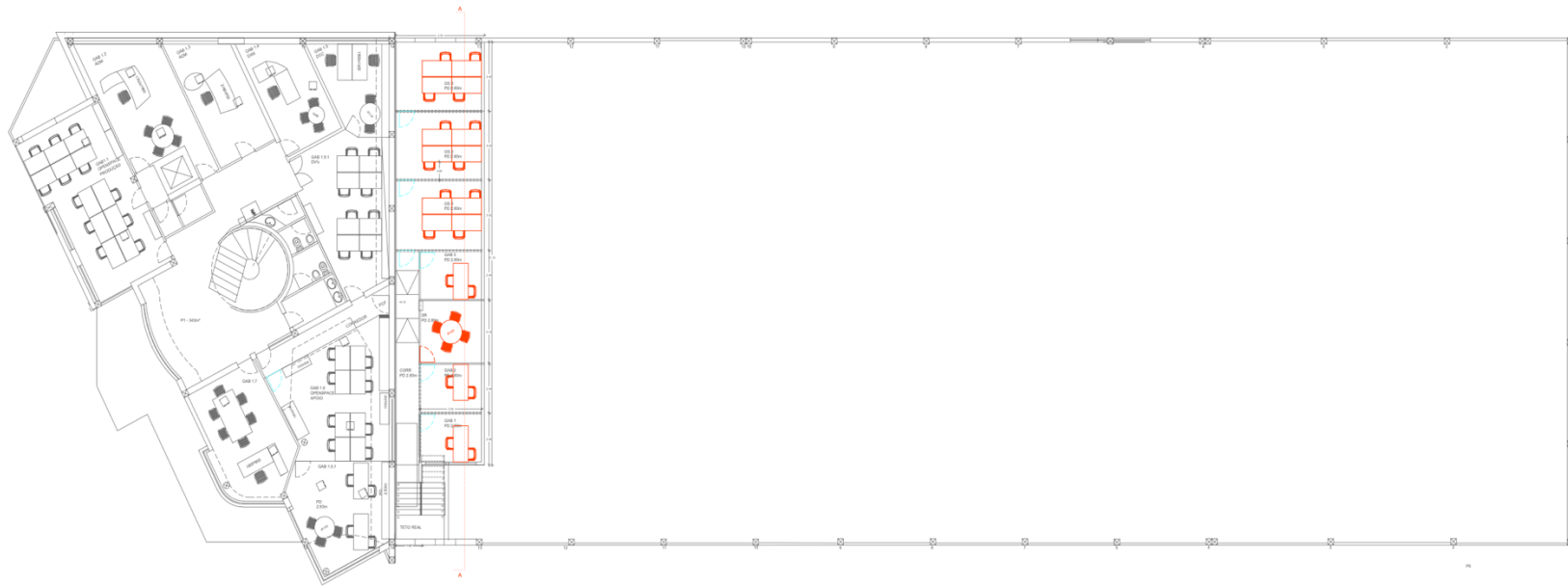
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE QUALIFICAÇÃO DE SOLO)

Requerente		Alvará nº	
Local/Rua		Lote nº	---
Pretensão	Pedido de Informação Prévia	Freguesia (CAOP)	Canelas
		Escala	1:10000



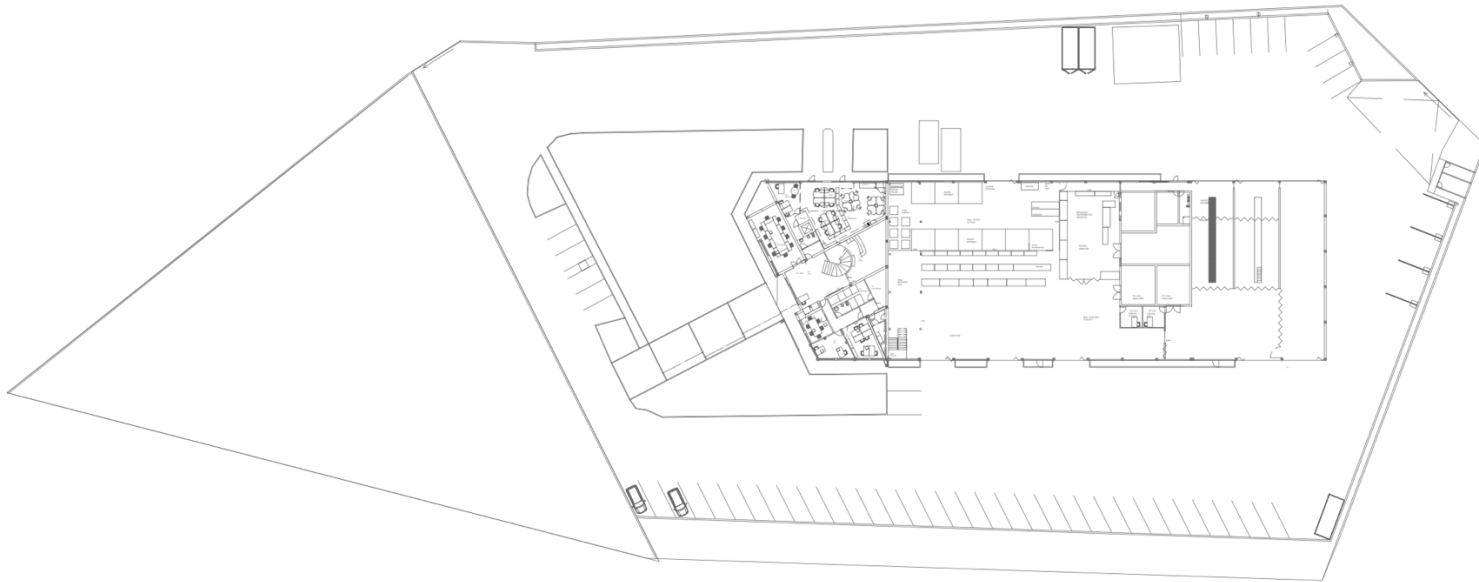
Aplicação desenvolvida por PH-Informática SA, licenciada a Galurb EM.

Anexo IV - Caso Prático 5: Plantas – Projeto de Arquitetura



Revista	Dim	Descrição	Projeto	Assinado	Aprova

PROJETO DE ARQUITETURA
 PISO 1 - PAVILHÃO
 00_20083 MODINAS EXE_00_20240329 ARQ.DWG 17/07/2024
 Ref. do Desenho: ARQ.04 Revisão: **01**



Emissão	Data	Descrição	Projecto	Desenho	Aprovou
---------	------	-----------	----------	---------	---------

Projeto

Disciplina
PROJETO ARQUITETURA

Técnico Responsável

—

Tipo

IMPLANTAÇÃO

Nº do Desenho
00 20083 MODIVAS EXE 00_20240529 ARQ.DWG

Data
17/07/2024

Escala
1/500

Refª. do Desenho: **ARQ.05**

Revisão:

00