CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS

1. Conceito de valor e metodologia avaliatória de referência

Na avaliação de imóveis correntes, integrados nos sectores de habitação/comércio/serviços, cuja caracterização em termos legais, de localização, estado de conservação, ocupação e uso, permita a sua inclusão num conceito de mercado imobiliário activo, suportado na existência de dados de mercado em quantidade, que permitam a constituição de amostras com um número suficiente de dados, quer na vertente da "oferta", quer da "procura", recomenda-se o recurso à utilização do conceito de "valor de mercado" e ao "método comparativo de mercado", termos que se traduzem nas seguintes definições genéricas:

1.1 Valor de Mercado

1.1..1- Define-se, genericamente, o "valor de mercado" como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do "valor de mercado" deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do "máximo e melhor uso" para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

1.2 Método Comparativo de Mercado

1.2.1- Este método deve ser usado, preferencialmente, quando se pretende estimar o valor de mercado de um imóvel.

1.2.2- Para a sua materialização é imprescindível a constituição de uma amostra, com dados de mercado, relativos a imóveis com características, tanto quanto possível semelhantes, ao imóvel em avaliação.

1.2.3- Na caracterização da amostra devem ser tidas em conta as variáveis independentes que, em princípio, se prevê tenham maior influência na formação dos valores, bem como a variável dependente, escolhidas de acordo com o funcionamento normal do mercado.

1.2.4- A pesquisa de dados de mercado é considerada um dos pressupostos fundamentais, com influência directa no resultado da avaliação, pelo que deve ser devidamente organizada e incluir informação detalhada e rigorosa sobre os imóveis incluídos na amostra, nomeadamente fotografias, nas situações consideradas mais relevantes e os contactos da fonte de informação.

1.2.5- Na recolha e tratamento dos dados da amostra, recomenda-se que sejam observados os seguintes requisitos:

a) Sempre que possível, efectuar vistoria física aos imóveis a integrar na amostra. Caso os dados de referência sejam obtidos através de pesquisa efectuada na Internet ou na imprensa escrita, e a informação relevante sobre o imóvel seja considerada insuficiente, é aconselhável a confirmação, através de contacto directo com a agência imobiliária ou com a fonte responsável pela informação;
b) Análise criteriosa dos aspectos quantitativos e qualitativos a considerar na caracterização do imóvel;
c) Cruzamento de fontes de informação para confirmação dos dados de referência sobre o imóvel;
d) Organizar convenientemente a amostra, de modo a evidenciar os valores (quantitativos) considerados para cada uma das variáveis;

e) O número de dados da amostra deve ser, sempre que possível, superior ao número de parâmetros estimados, aconselhando-se a ter pelo menos um número n de dados, de modo a:

$$n \geq 5\ K$$

Em que:

n - número de dados efectivamente utilizados no modelo;

k - número de variáveis independentes

1.2.6- No tratamento dos dados devem ser utilizadas, preferencialmente, metodologias de natureza técnico/científica, evitando-se, salvo excepções devidamente justificadas, o tratamento empírico da informação.

1.2.7- Entendem-se por metodologias de natureza técnico/científica aquelas que conduzem a modelos cujos pressupostos se encontram explicitados e testados, dando-se preferência à análise por modelos de Regressão Linear.

1.2.8- Quando não for possível o tratamento dos dados por modelos científicos com pressupostos devidamente explicitados e testados, a avaliação, mesmo assim, deve basear-se nesses dados, analisados de acordo com o desenvolvimento explícito de raciocínios lógicos e coerentes, compatíveis com o funcionamento do mercado imobiliário, que de algum modo, permitam justificar as conclusões da avaliação.

1.2.9- Sempre que seja viável, o avaliador deve incluir nas amostras de mercado recolhidas, dados relativos a transacções de imóveis, considerados assemelháveis ao imóvel em avaliação, indicando a data do negócio e as entidades envolvidas no mesmo.

2. Outras Metodologias avaliatórias a considerar

Para além do Método Comparativo de Mercado, são aceitáveis outras metodologias avaliatórias, de natureza técnico/científica, desde que os seus pressupostos estejam devidamente explicitados e testados, nomeadamente:

2.1 Método do Valor Residual (ou "Método Involutivo")

2.1.1- Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

2.1.2- A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 1.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

2.1.3- A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à "análise por fluxos de caixa descontados", em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

a) Custos;

b) Receitas;

c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);

d) Prazos.

2.1.4- O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos "expectantes", ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

2.2 Método do Custo de Reposição (ou "Método Evolutivo")

2.2.1- Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no somatório dos valores das suas partes constituintes, nomeadamente edificações e terreno.

2.2.2- No caso de imóvel com benfeitorias, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das benfeitorias devidamente actualizado por factor de depreciação física aplicável, que tem em consideração quer a idade quer o estado de conservação do imóvel.

2.2.3- Na ausência de elementos de referência do imóvel, suficientes para uma caracterização rigorosa do seu estado de depreciação físico/funcional, considera-se aceitável o recurso à Tabela de *Ross-Heidecke*, que permite a estimativa da depreciação física do imóvel, quantificada no factor "K", que conjuga a idade do imóvel, em percentagem da sua vida útil provável, com o seu estado de conservação.

2.2.4- Em situações pontuais em que a avaliação do imóvel venha a coincidir com a materialização de um projecto de recuperação, reabilitação ou remodelação do mesmo, a depreciação física pode ainda ser determinada por orçamento elaborado em que está sustentado o investimento necessário à recolocação do imóvel na condição de "novo".

2.2.5- O valor do imóvel determinado através da aplicação desta metodologia, ou seja, o valor do terreno e das construções e benfeitorias existentes, deve considerar todos os custos directos inerentes ao desenvolvimento do imóvel em estudo, nomeadamente custos com projecto, custos com taxas urbanísticas e de promoção, que de forma inequívoca sejam associados ao custo de reprodução das construções e suas benfeitorias.

2.3 Método do Rendimento ("Capitalização Directa")

Através desta formulação do método do rendimento, que representa uma forma de análise de investimento, aplicável a imóveis com capacidade de gerar receitas à data de avaliação, o valor estimado do imóvel é obtido através da capitalização da sua renda líquida, com valores trazidos para a actualidade, calculados com base em cenários viáveis.

.

2.4 Método do Rendimento *("Discounted Cash Flow")*

2.4.1- Esta formulação do método do rendimento, baseada na análise de investimentos, é aplicável a imóveis com capacidade para gerar receitas de natureza heterogénea, diferenciadas no tempo.

2.4.2- A análise dos investimentos é realizada quer através de modelos dinâmicos, com preferência expressa pela análise por fluxos de caixa descontados, quer por utilização de fórmulas de análise financeira reconhecidamente testadas e devidamente explicitadas.

2.4.3- O método aqui previsto é utilizado, genericamente, na avaliação de imóveis detidos como investimento, podendo ser utilizado para estimar o seu valor de mercado ou calcular o valor em uso.

3. Avaliação de imóveis classificados, especiais, e passíveis de uso alternativo

3.1- Na avaliação de imóveis classificados ou de imóveis especiais, nomeadamente Quartéis das Forças de Segurança ou Grandes Equipamentos e Serviços Públicos, tais como Hospitais, Estabelecimentos Prisionais, e Prédios Rústicos de grande dimensão, integrados no domínio privado do Estado, para os quais raramente são encontradas referências de transacção ou oferta no mercado imobiliário, devem ser adoptadas metodologias avaliatórias de credibilidade técnica inquestionável.

3.2- Na explanação daquelas metodologias, os cenários potenciais de investimento adoptados para a valorização do imóvel devem ser criteriosamente estabelecidos, em função dos instrumentos de gestão urbanística que impedem sobre os mesmos, nomeadamente em sede de Planos Directores Municipais, Planos de Urbanização e/ou de Planos de Pormenor.

3.3- Enquadrando-se os imóveis a avaliar, nos regulamentos urbanísticos vigentes, em "Áreas de Usos Especiais" ou de "Equipamentos", e sendo possível perspectivar uma alteração do seu uso, quer porque a sua situação actual – em termos de idade, estado de conservação dimensão e funcionalidade –, deixou de dar resposta às necessidades organizacionais e de espaço das entidades a que estão adstritos, quer ainda por se encontrarem funcionalmente

e/ou tecnologicamente obsoletos, devem os mesmos ser avaliados com base em cenários urbanísticos e económicos sustentados, em que os parâmetros de avaliação que venham a ser adoptados, sejam claramente definidos e justificados, em termos de:

a) Valores atribuídos aos mesmos;

b) Metodologias avaliatórias utilizadas;

c) Cenários de uso alternativo contemplados para o imóvel;

d) Tempo expectável para o desenvolvimento económico do projecto;

e) Custos associados à mudança de uso, nomeadamente de natureza ambiental;

f) Destino a dar ao edificado existente;

g) Receitas expectáveis geradas pelo cenário de uso alternativo;

h) Taxas de actualização, remuneração, depreciação e outros encargos indispensáveis à sustentada exploração económica do imóvel.

3.4- Em avaliações de maior complexidade, em que o perito avaliador, após a análise do pedido de avaliação, venha a reconhecer a necessidade da constituição de uma equipa multidisciplinar para proceder à determinação do valor de mercado do imóvel, deve aquele avisar previamente a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e, em relatório fundamentado, definir objectivamente quais as áreas de saber em que é imprescindível o recurso a peritos sectoriais.

3.5- Caso as metodologias propostas e a necessidade da contratação de peritos sectoriais venham a ser aprovadas pela DGTF, o montante global dos honorários da avaliação é fixado através de negociação entre aquela Direcção-Geral e a(s) entidade(s) a contratar para a realização da avaliação.

4. Avaliação de imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, objecto da constituição de Direito de Superfície.

Na avaliação de imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, objecto da constituição de direito de superfície, nos termos do disposto nos artigos nºs 67º a 72º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, o perito avaliador deve ter em consideração, para além dos aspectos particulares que venham a ser enquadrados no pedido de avaliação:

a) O prazo do direito de superfície;

b) As condições de pagamento;

c) As pré-existências no imóvel, que venham a ser objecto da constituição do direito de superfície;

d) O destino e valoração das pré-existências, bem como de equipamentos e outras edificações construídas no imóvel a expensas do superficiário, no fim do prazo do direito de superfície.

5. Avaliação de imóveis objecto de expropriação ou servidão por utilidade pública

Na avaliação de imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, objecto de expropriação ou servidão por causa de utilidade pública, nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelas Leis nºs 13/2002, de 19 de Fevereiro, 4 -A/2003, de 19 de Fevereiro, 67 -A/2007, de 31 de Dezembro, e 56/2008, de 4 de Setembro, o perito avaliador deve ter em especial consideração, nas metodologias avaliatórias que venha a utilizar para a estimativa do valor contemporâneo de uma justa indemnização a pagar pela entidade expropriante, as disposições constantes dos artigos 2º, 3º, 8º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º e 32º do referido Código, justificadamente aplicáveis ao imóvel objecto de expropriação ou servidão.

6. Relatório de avaliação

6.1- O relatório de avaliação considera-se a peça central da avaliação do imóvel, devendo ser elaborado de forma clara e objectiva e fundamentar as opções do perito avaliador, em todos os passos da avaliação.

6.2- O relatório de avaliação deve conter toda a informação relevante, nomeadamente:

a) Definições e conceitos;

b) Pressupostos e condições da avaliação;

c) Metodologias adoptadas para chegar ao valor de mercado do imóvel, reportado à data de avaliação;

d) Conceito de valor;

e) Caracterização registo-cadastral do imóvel, através da caderneta predial, Registo Predial e Planta Cadastral, que se pressupõem serem anexos ao pedido de avaliação, devendo as suas cópias, constar objectivamente do relatório;

f) Aspectos jurídicos e legislação vigente a considerar na avaliação;

g) Tipo de ocupação;

h) Características construtivas;

i) Equipamentos que integram o imóvel e sua inclusão, ou não, na avaliação;

j) Estado de conservação;

l) Áreas e sua tipologia – bruta, útil, privativa, locável, ou outra, devidamente caracterizada;

m) Localização;

n) Tipo de ocupação;

o) Envolvente edificada e acessibilidades;

p) Características do mercado imobiliário, na zona envolvente do imóvel;

q) Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local de implantação;

r) Eventuais usos alternativos potenciais para o imóvel.

6.3- Qualquer outro aspecto considerado relevante pelo perito avaliador, nomeadamente de incidência ambiental, observado durante a imprescindível vistoria ao imóvel, mesmo que não referenciado no pedido de avaliação, deve ser objecto de análise no relatório, especialmente se tiver influência na formação do valor do imóvel.

6.4- Para facilitar a consulta do relatório, recomenda-se a introdução de um "Índice", preferencialmente no início do mesmo.

6.5- No final do relatório deve constar a data da sua elaboração, bem como a identificação do avaliador, através de assinatura legível.

6.6- Se após a elaboração do relatório e a sua entrega à DGTF, o perito avaliador vier a constatar a existência de imprecisões ou incorrecções na informação impressa, que eventualmente possam ter influência quer nas conclusões, quer no valor de mercado determinado para o imóvel, deve o perito avaliador, com a brevidade possível, introduzir as alterações que considere apropriadas e transmiti-las àquela Direcção-Geral.

7. Termos e conceitos correntes em avaliação imobiliária

7.1- O uso e significado dos termos e conceitos de natureza técnico-científica utilizados na avaliação imobiliária pelo perito avaliador devem ser explicitados de forma clara e objectiva no texto do relatório de avaliação.

7.2- Caso surjam dúvidas fundadas sobre a sua correcta utilização ou formulação, a DGTF reserva-se ao direito de solicitar esclarecimentos adicionais ao perito avaliador.

7.3- Relativamente aos índices e conceitos de natureza urbanística a aplicar ao imóvel a avaliar, deve o perito avaliador, preferencialmente, socorrer-se das definições e enquadramento constantes dos Regulamentos dos instrumentos de gestão urbanística que impedem sobre o mesmo, tais como Planos Directores Municipais, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor.

8. Peritos Avaliadores Imobiliários

Podem ser designados como peritos avaliadores imobiliários, no âmbito da avaliação de imóveis e no estabelecimento do valor a homologar, que serve de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, as pessoas singulares ou as pessoas colectivas que preencham os requisitos que se enumeram nos números seguintes:

8.1 Peritos avaliadores pessoas singulares

Os peritos avaliadores pessoas singulares devem preencher os seguintes requisitos:

a) Possuir licenciatura, pós-graduação ou mestrado, adequados à avaliação de patrimónios imobiliários;
b) Exercer a actividade profissional de avaliador de imóveis há, pelo menos, três anos;
c) Deter experiência e conhecimento do tipo e categoria do imóvel a avaliar.

8.2 Peritos avaliadores pessoas colectivas

Se for designada uma pessoa colectiva, esta deve demonstrar que as avaliações são efectuadas por pessoas singulares que cumpram os requisitos estabelecidos no n.º 8.1.

8.3 Escolha de peritos avaliadores em avaliações de maior complexidade

8.3.1- Em avaliações de maior complexidade, a DGTF opta, preferencialmente, pela adjudicação da avaliação a peritos avaliadores, que se enquadrem nos critérios definidos no presente n.º 8 e, concomitantemente, estejam inscritos como peritos avaliadores na lista da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, com seguro de responsabilidade civil válido, que cubra a sua actividade enquanto perito imobiliário.

8.3.2- Ainda no âmbito de avaliações de maior complexidade, e quando se trate de imóveis classificados ou de outros que não se integrem no mercado imobiliário, a DGTF designa peritos avaliadores, conforme o estatuído no n.º 4 do artigo 110.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

8.3.3- Estes peritos devem efectuar a sua avaliação de acordo com os presentes Critérios e Normas Técnicas e, complementarmente, no texto do consequente relatório de avaliação, fundamentar, através da completa exposição dos pressupostos da avaliação, o valor proposto para o imóvel a avaliar.

8.4 Elementos comprovativos

Para efeitos de prova do cumprimento dos requisitos definidos em 8.1., as empresas de avaliação de imóveis devem enviar à DGTF os elementos a seguir indicados, conjuntamente com a primeira avaliação efectuada por um perito avaliador, nos termos dos presentes Critérios e Normas Técnicas:

a) Currículo detalhado, assinado pelo perito avaliador, do qual conste a experiência profissional no domínio da avaliação imobiliária;

b) Lista com indicação das entidades para as quais o perito em causa tenha realizado avaliações imobiliárias;

c) Outros documentos julgados convenientes.

9. Incumprimento dos requisitos

A DGTF recusa as avaliações de imóveis, apresentadas pelas pessoas singulares ou por pessoas colectivas, que não preencham os requisitos estabelecidos dos presentes Critérios e Normas Técnicas.