

Avaliação de Imóveis para Habitação

Paula Margarida Carvalho Marques Couto ¹

¹ Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC, Portugal)

1. INTRODUÇÃO

O presente poster divulga parte do trabalho desenvolvido na tese de doutoramento “Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação”, elaborada no LNEC e submetida para obtenção do PhD na FEUP. O trabalho pretende dar um contributo inovador para o desenvolvimento de métodos de avaliação imobiliária de apartamentos e moradias em Portugal continental, tendo como principal objetivo a tributação do património. Na fundamentação do trabalho, foi utilizada informação relativa ao mercado imobiliário recolhida pelo INE, através de inquérito a empresas de mediação imobiliária.

2. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL EM MASSA

A avaliação patrimonial de imóveis para habitação é a estimação do valor do imóvel para fins de tributação do património. Os métodos de avaliação patrimonial são desenvolvidos a partir da identificação dos fatores do imóvel que influem na formação do seu valor, da divisão de cada fator em escalas qualitativas e da quantificação dessas escalas. As consequências diretas desta avaliação são a obtenção da coleta do imposto, pelo que deve resultar em valores justos e equilibrados para todos os contribuintes. Assim, a avaliação patrimonial de todos os imóveis do país deve ser feita num curto intervalo de tempo, para os valores registados na matriz terem a mesma referência temporal. Esta operação é designada por «avaliação em massa de imóveis» e muitos países da União Europeia já a implantaram, numa perspetiva de ajuste anual ao mercado dos valores patrimoniais dos imóveis registados. A avaliação em massa corresponde à prática de apreciação de múltiplas propriedades, numa determinada data, por uma aplicação sistemática e uniforme de métodos e técnicas que permitem uma análise estatística e a revisão dos resultados.

3. FACTORES DE LOCALIZAÇÃO E DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Uma avaliação patrimonial em massa de imóveis só pode ser realizada após uma recolha exaustiva e completa de dados sobre todos os prédios registados em matriz. Esta recolha contempla todos os dados relacionados com os fatores que influenciam o valor do imóvel, mas também alguns valores de mercado de imóveis que servem para afinar os modelos desenvolvidos. A identificação dos referidos fatores passou pela sua divisão em fatores de localização e fatores das características físicas, tendo sido ambos subdivididos em três níveis:

1) Fatores de Localização:

- Nível Nacional;
- Nível Regional;
- Nível Local.

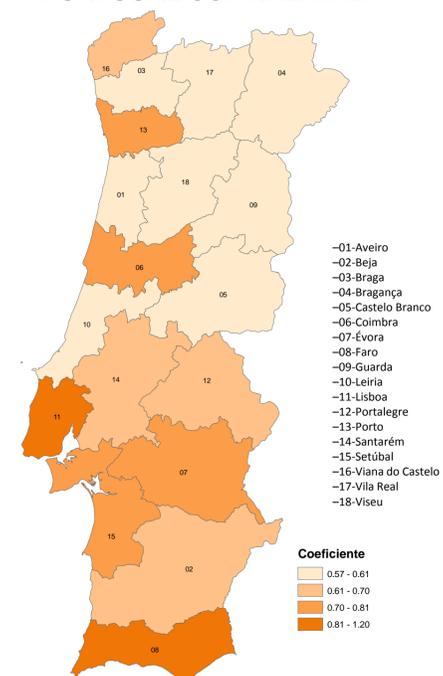
2) Fatores das Características Físicas:

- Nível do Bairro;
- Nível do Edifício;
- Nível da Habitação.

Para cada um destes seis níveis foi obtida uma escala qualitativa que depois foi quantificada. As escalas, de zonamento nos primeiros fatores e de exigências nos segundos fatores, foram desenvolvidas com base nos planos de ordenamento do território e nos modelos de qualidade da habitação já desenvolvidos.

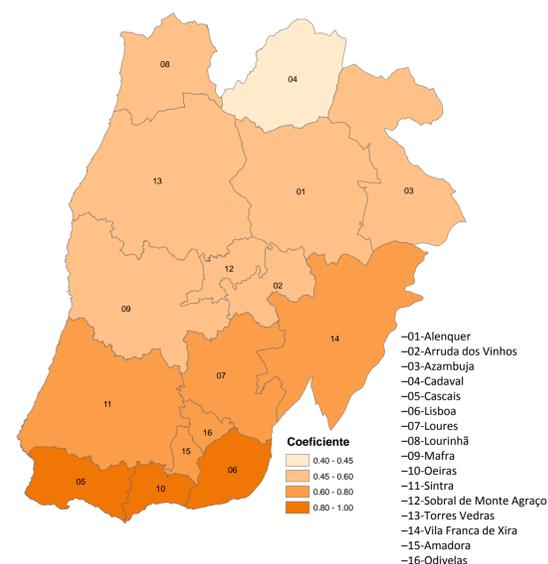
A informação disponibilizada pelo INE permitiu a obtenção de coeficientes de localização, os quais medem a influência que a localização do imóvel tem sobre o seu valor de mercado. Os dados foram analisados a diversos níveis geográficos de localização, em função da disponibilidade de informação. Para a análise a nível nacional, o continente português foi dividido por distritos (Figura 1), para a análise a nível regional, cada distrito foi dividido por concelhos (Figura 2), e para a análise a nível local, cada concelho foi dividido por freguesias (Figura 3).

PORTUGAL CONTINENTAL



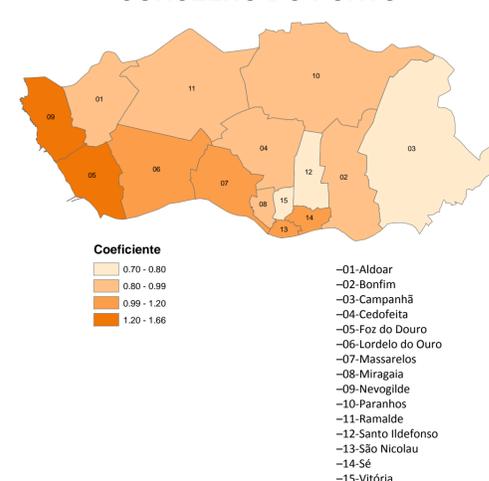
1

DISTRITO DE LISBOA



2

CONCELHO DO PORTO



3