



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

Paula Couto <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Av. do Brasil, 101, 1700-066 Lisboa, pcouto@lnec.pt

**Palavras-chave:** Avaliação imobiliária; Modelos de Avaliação; Avaliação em massa.

**Sumário:** O objetivo da presente comunicação é a apresentação de parte do trabalho desenvolvido na tese de doutoramento com o título “Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação”, nomeadamente os conceitos, requisitos, metodologias aplicadas e estudos de rácios da avaliação em massa de imóveis.

### 1. RESUMO ALARGADO

A tese de doutoramento “Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação” foi elaborada no Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) e submetida para obtenção de grau de Doutor em Engenharia Civil na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP). Neste trabalho pretendeu-se dar uma contribuição inovadora para o desenvolvimento de um método de avaliação imobiliária de apartamentos e moradias em Portugal continental, particularmente vocacionado para a área dos imóveis destinados à habitação e tendo como principal objectivo a tributação do património. O trabalho utilizou, na sua fundamentação, informação relativa ao mercado imobiliário, recolhida pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) através de inquérito a empresas de mediação imobiliária.

A avaliação patrimonial de imóveis para habitação é a estimação do valor do imóvel para fins de tributação do património, considerando-se que o bem imobiliário é uma base importante dos recursos fiscais e que a sua avaliação deve ser feita de acordo com o tipo de propriedade, a utilização, a transacção ou as mais-valias. Os métodos de avaliação patrimonial são desenvolvidos a partir da identificação dos factores do imóvel que influem na formação do seu valor, da divisão de cada factor em escalas qualitativas e da quantificação dessas escalas. Tratando-se do valor do imóvel para tributação do património, as consequências directas da avaliação são a obtenção da colecta do imposto, pelo que deve resultar em valores justos e equilibrados para todos os contribuintes. Assim, é necessário que a avaliação patrimonial de todos os imóveis do país seja feita num curto intervalo de tempo, única forma de os valores registados na matriz terem a mesma referência temporal. Esta operação é designada por «avaliação em massa de imóveis» e alguns países da União Europeia já a implantaram ou estão em vias de o fazer, numa perspectiva de ajuste anual ao mercado dos valores patrimoniais dos imóveis registados, para fins tributários.

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. O seu objectivo é taxar as propriedades para cobrança dos impostos relacionados com o património. Os métodos utilizados para este tipo de avaliações são específicos e geralmente pressupõem a existência de um sistema desenhado e implementado para taxar as propriedades. O processo de avaliação em massa pode ser utilizado como uma metodologia para estudos estatísticos e económicos feitos para programas administrativos governamentais. Os resultados desta avaliação em massa contribuem para o aumento da colecta relativa aos impostos sobre o património, promovem a correcção de desigualdades e injustiças na cobrança dos mesmos e facilitam a distribuição dos benefícios ou ganhos financeiros, pelas autoridades governativas.

Um sistema destinado a taxar propriedades necessita dos seguintes elementos para poder ser efectivo:

1. Um sistema legal e respectivas infra-estruturas que definam, suportem e protejam os direitos da propriedade;
2. Um sistema de registo e inventário de todas as parcelas de terreno, que representa a base para taxar as propriedades;
3. Informação e dados de mercado suficientes, a partir dos quais as avaliações possam ser determinadas;
4. Recursos e pessoal especializado, formado para o efeito, em quantidade suficiente para implementar o sistema;
5. Manutenção contínua do inventário e das bases de dados para assegurar informação mais refinada, avaliações mais exactas e cobranças mais equitativas;
6. Um processo de amostragem e teste dos modelos desenvolvidos para assegurar consistência na metodologia e respectiva aplicação.

A base de apreciação da avaliação em massa, na maioria das jurisdições, é o valor de mercado, que pode, no entanto, estar sujeito a alguma modificação do respectivo conceito, especificada em instruções ou legislação aplicáveis. Se tais instruções ou legislação estipularem uma avaliação com base em outro valor que não o valor de mercado, devem ser aplicados métodos de avaliação apropriados para atingir os objectivos da avaliação sob essas circunstâncias. Os estatutos locais é que geralmente ditam a base e definições dos valores a obter (valorizações e/ou índices desenvolvidos na avaliação em massa), os procedimentos administrativos para a recolha e entrega dos dados destinados à avaliação, o intervalo de tempo entre o empreendimento de avaliações em massa e os processos para apelação das valorizações e/ou índices desenvolvidos.

Nesta comunicação são desenvolvidos os conceitos relacionados com a avaliação em massa de imóveis, os requisitos necessários para a sua realização, as metodologias aplicadas na respectiva execução e os estudos de rácios que devem ser feitos para a validação final da operação. Assim, pretende-se desta forma dar um contributo para os esforços que têm vindo recentemente a ser desenvolvidos nesta área em Portugal.