

Resumo

Nesta dissertação, intitulada “Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação”, pretende-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 a habitação, e tendo como principal objectivo a tributação do património. No trabalho utilizou-se, na respectiva fundamentação, informação relativa ao mercado imobiliário, recolhida pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) através de inquérito a empresas de mediação imobiliária.

Começa por fazer-se uma descrição do cadastro da propriedade imobiliária, dos seus elementos e fases de realização, da sua origem e objectivos, das suas utilizações e conservação. O cadastro predial é uma base fundamental para a avaliação patrimonial de imóveis com fins tributários, o que justifica a sua análise neste trabalho. Este e outros argumentos justificam a necessidade da elaboração de um cadastro predial completo e actualizado em Portugal.

Segue-se a análise detalhada das bases de informação predial existentes em Portugal, as quais são constituídas pelo cadastro predial, pelas matrizes prediais e pelo registo predial. Para cada uma delas é feito um levantamento dos objectivos que persegue, da informação que guarda, da forma como essa informação é armazenada e dos procedimentos existentes para a sua conservação. Este capítulo conclui com uma proposta de integração da informação predial mais relevante numa base centralizada, vocacionada para ser acedida por instituições públicas, particulares e público em geral.

Da pesquisa bibliográfica resultou o levantamento de conceitos, procedimentos e métodos relacionados com a avaliação imobiliária, que se encontram registados em normas internacionais e europeias, tendo sido analisados todos os pontos essenciais para uma melhor compreensão da abrangência desta disciplina. Por fim, é dado um destaque especial à avaliação em massa de imóveis, matéria que interessa à área da tributação do património, e ao seu estado de desenvolvimento na União Europeia.

Os dados de mercado disponibilizados pelo INE serviram de base à construção de três modelos de avaliação imobiliária, dois para apartamentos e um para moradias,

destinados à avaliação de imóveis para habitação em Portugal continental. Assim, os dados foram analisados exaustivamente com várias técnicas estatísticas, desde a análise factorial de correspondências múltiplas, passando pela regressão linear múltipla, e ainda utilizando redes neuronais artificiais. Como resultado, foram obtidos vários coeficientes de localização, vetustez e área relativa, com interesse para a avaliação de imóveis.

A dissertação termina com a fundamentação de uma proposta para a constituição de um método de avaliação imobiliária de apartamentos e moradias em Portugal continental. Apresentam-se propostas de quantificação a vários níveis dos factores de localização e das características físicas dos imóveis para habitação. Este conjunto de indicadores é passível de recolha e registo em base de dados com o objectivo de estudos de mercado futuros e possibilidade de uma avaliação em massa de imóveis no nosso país.

Summary

The main purpose of this dissertation “Cadastral Valuation of Housing Property” is to contribute to develop a method for carrying out a real-estate assessment of flats and dwelling-places in the Portuguese mainland, being mainly intended for taxation on capital purposes. The work used data from the real-estate market obtained through enquiries done to real-estate sellers by the *Instituto Nacional de Estatística – INE* (National Institute for Statistics).

The dissertation begins by describing the real-estate property, its elements and accomplishment stages, its origin and objectives, as well as the uses and maintenance conditions. The register of real estate property is an essential basis for evaluating realestate in Portugal for taxation purposes, which justifies its analysis in the scope of this work. The above objects, together with other motives, justify the need to prepare a complete and updated land register in Portugal.

Subsequently, the available property data-bases in Portugal are analysed in detail, which consist of the land register and the register of real properties. For each of these

aspects, a survey is done of the main objectives, of the data collected and of the way that data is stored, as well as of the maintenance procedures adopted. Lastly, this chapter of the dissertation presents a proposal of integration of the most relevant land information in a centralised data-base, to which all the public and private bodies, as well as the general public, are to have access.

From the bibliographic research done, various concepts and procedures related with real-estate assessment were obtained, which are defined in international and European norms, and all relevant aspects for a better understanding of the comprehensiveness of that discipline were analysed. Finally, special reference is made to real-estate mass evaluation, field that is associated with taxation on capital, and to its state of development in the European Union.

The market data provided by INE led to the construction of three models for assessing housing real-estate in the Portuguese mainland: two for flats and one for dwelling-places. Therefore, the data were thoroughly analysed using different statistical techniques, ranging from the factorial analysis of multiple correspondences, including the multiple linear regressions, to the use of artificial neuronal networks. As a result, various location, obsolescence and relative area coefficients were obtained, which were relevant for real-estate assessment.

Lastly, the dissertation proposes a method to calculate the real-estate housing value of flats and dwelling-places in the Portuguese mainland. Various proposals of quantification are presented at various levels of the factors of location and of the physical characteristics of real-estate for housing purposes. That group of indicators could be collected and stored in data-bases with a view to being used in potential market studies and in a future real-estate mass evaluation in Portugal.