

# MBA em Avaliação Imobiliária



Escola Superior de  
Actividades Imobiliárias



## Objetivos

Transmitir conhecimentos técnicos aprofundados sobre Avaliação Imobiliária que permitam o rigor de abordagem a um mercado imobiliário cada vez mais complexo.

Abordar, de forma clara e precisa, disciplinas colaterais à Avaliação Imobiliária, mas essenciais à sua perfeita compreensão e cabal desempenho.

Colocar, num mercado em constante expansão, avaliadores imobiliários com formação académica adequada aos serviços que prestam.

Dotar os profissionais da banca, mediação imobiliária, fundos de investimento, construção civil e promoção imobiliária um conjunto de conhecimentos que lhes potencie o desempenho e consequente posicionamento estratégico no setor imobiliário.

## Destinatários

Detentores de uma Licenciatura, preferencialmente em Economia, Gestão, Gestão Imobiliária, Engenharia, Arquitetura, Direito, Sociologia, Geografia ou detentor de relevante experiência no setor imobiliário.



Formador: **Dr. Vítor Reis**

### Objetivos

1. Apresentar os conceitos fundamentais de economia e demografia imobiliária, a teoria do desenvolvimento das cidades e do tecido urbano.
2. Compreender a evolução dos segmentos de mercado residencial, escritórios e industrial, analisando-se mais profundamente o mercado residencial.

### Competências

1. Conhecimentos das principais atividades de construção
2. Gestão básica de uma obra
3. Conhecimentos de atividades de custo de pós-venda
4. Conhecimentos de manutenção de imóveis
5. Gestão de garantias de imóveis.

### Programa

- 1 - A Economia do Imobiliário
- 2 - Conceitos Básicos de Natureza Económica sobre o Mercado Imobiliário
- 3 - Breves Considerações sobre a Análise do Mercado Imobiliário
- 4 - Aspetos macroeconómicos, demográficos e de economia urbana mais determinantes na oferta e procura imobiliária
- 5 - Fatores de localização das atividades e procura do imobiliário
- 6 - Organização do espaço e infraestruturas
- 7 - Inter-relações entre o Mercado Imobiliário, o Mercado Financeiro e as Estruturas Macroeconómicas
- 8 - Estudos empíricos para o caso português

Formador: **Dr. Miguel Baptista**

## Objetivos

O Módulo de Fiscalidade do Imobiliário pretende fornecer aos participantes um conjunto de conhecimentos e de ferramentas que permitam, de forma sustentada, analisar a componente fiscal de um projeto imobiliário, possibilitando aos alunos a seleção da alternativa que se revele mais eficiente desta perspetiva.

## Competências

- a) Conhecer a tipologia dos tributos existentes e o respetivo impacto num projeto imobiliário;
- b) Facilitar o processo de tomada de decisão dentro da organização, fornecendo as ferramentas de análise das vantagens e desvantagens fiscais associadas às típicas estruturas de projetos imobiliários.

## Programa

1 - Posteriormente serão analisados detalhadamente os impostos com maior impacto na atividade imobiliária, designadamente e na perspetiva do Património/Despesa, o Imposto Municipal Sobre Imóveis, o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis e o Imposto sobre o Valor Acrescentado, e na perspetiva do Rendimentos, o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.

2 - Numa segunda fase será analisado o impacto internacional associado ao investimento imobiliário estrangeiro, bem como analisadas situações de dupla tributação económica, de dupla tributação internacional e de dupla não tributação;

3 - Por último, e numa perspetiva pragmática e de potencial aplicação prática dos participantes na respetiva atividade, serão analisadas pormenorizadamente várias estruturas típicas de investimento imobiliário;

Formador: **Dr. José Covas**

### Programa

#### 1 - Enquadramento das normas internacionais

Enquadrar e compreender as normas éticas imobiliárias numa perspetiva internacional:

- A importância de ter normas;
- Evolução das normas internacionais;
- Desafios do Setor;

#### 2 - Código de Conduta do RICS

- As cinco normas de conduta RICS;
- Cálculo dos Fees e a Ética;
- Regulação e Monitorização;

#### 3 - Compreender, decidir e comunicar o que “é correto”

- O que é “ética”;
- Promoção do comportamento ético nas organizações;
- Confronto com os dilemas éticos individuais e em equipa;
- Formas de assegurar o cumprimento das normas éticas;
- Comunicação ao mercado e assegurar a confiança dos clientes e reguladores;

#### 4 - Aplicação prática dos desafios éticos

- A árvore de decisão ética;
- Definição de conflitos de interesse e impacto no trabalho desenvolvido;
- Impacto do comportamento ético no processo de avaliação;
- Convivência entre a prestação de serviços de avaliação e restantes serviços imobiliários;

#### 5 - Casos Práticos

- Aplicação prática das normas éticas do RICS – Casos práticos;





Formadora: **Dra. Rita Garcia Pereira**

### Objetivos

1. Sensibilizar os alunos ao papel desempenhado pelo Direito e pelo Ordenamento Jurídico.
2. Dar a conhecer o enquadramento legal dos institutos jurídicos relacionados com a atividade imobiliária.
3. Dar a conhecer as diferentes soluções jurídicas plasmadas na nossa Lei para os grandes desafios que se colocam no Setor Imobiliário.
4. Motivar e desenvolver nos alunos um espírito crítico face aos problemas do Setor Imobiliário.

### Competências

1. Habilitar os alunos a conhecer e interpretar a legislação que regula os principais negócios imobiliários.
2. Habilitar os alunos à análise de casos práticos e a encontrarem soluções imediatas para a sua resolução, tendo presente o enquadramento legal do negócio jurídico em causa.

### Programa

#### 1 - O Direito de Propriedade

- Propriedade em geral
- Usufruto
- Compropriedade
- Propriedade Horizontal
- Casos práticos.



## 2 - Os contratos obrigacionais mais utilizados no Setor Imobiliário

- Noções sobre Projetos: Programa preliminar, Estudo prévio, Ante-projeto, Projeto e Telas Finais;
- Memória Descritiva. Caderno de encargos. Peças Desenhadas;

## 3. A Reabilitação Urbana

- O papel da reabilitação urbana na sociedade atual
- Os Programas jurídicos para o apoio à recuperação urbana
- O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- Casos práticos.

## 4. Direito do Urbanismo

- Noções Gerais
- Os Instrumentos de Gestão Territorial
- A Expropriação
- Casos práticos.

# Planeamento e Urbanismo Operacional

## Módulo 5

Formador: Eng. Ricardo Veludo

## Objetivos

Os objetivos do módulo de planeamento e urbanismo operacional são o desenvolvimento das competências necessárias à compreensão das finalidades e processo de planeamento e gestão do território, seu enquadramento legal, organização e funcionamento do sistema de gestão territorial, vocabulário e conceitos, política de solos e operações urbanísticas.

Sobretudo ao nível da compreensão dos elementos morfológicos da cidade, conceitos e métrica base do urbanismo, instrumentos de gestão territorial e sua execução perequativa, bem como a sua ligação com as operações urbanísticas de loteamento e edificação.



# Programa

O programa é estruturado em duas partes, correspondendo a cada uma 7,5h de formação, num total de 15h, cobrindo as seguintes componentes.

## 1ª Parte

- Evolução e problemáticas do planeamento e gestão do território
- Elementos morfológicos da cidade;
- O solo: multidimensionalidade, formação de valor, políticas e seus instrumentos;
- Enquadramento legal do ordenamento do território;
- Instrumentos de gestão territorial, com especial incidência nos planos municipais de ordenamento do território: conteúdos e análise de planos na ótica da gestão imobiliária;
- Conceitos, índices e parâmetros urbanísticos;
- Sistemas de execução de planos perequacionados;

## 2ª Parte

- Enquadramento legal das operações urbanísticas, tipologia de operações e respetivos procedimentos de controle prévio;
- Taxas e licenças municipais;
- Operações de loteamento e urbanização
  - Análise de casos práticos;
  - Aspectos a considerar em projetos de loteamento enquadrados por plano municipal de ordenamento do território.
- Operações de edificação (construção nova e reabilitação)
  - Análise de casos práticos;
  - Aspectos a considerar em projetos de loteamento enquadrados por plano municipal





Formador: Eng. Firmino das Neves

### Objetivos

1. Ler e interpretar projetos de construção civil
2. Analisar atividades críticas da construção
3. Planificar uma obra
4. Preparar um processo de pedido de proposta a construtores
5. Adquirir conhecimento para acompanhamento da obra

### Competências

1. Conhecimentos das principais atividades de construção
2. Gestão básica de uma obra
3. Conhecimentos de atividades de custo de pós-venda
4. Conhecimentos de manutenção de imóveis
5. Gestão de garantias de imóveis.

### Programa

#### 1 - A Arquitetura das Edificações

- Introdução ao estudo, leitura e interpretação dos projetos;

#### 2 - Projeto

- Noções sobre Projetos: Programa preliminar, Estudo prévio, Ante-projeto, Projeto e Telas Finais;
- Memória Descritiva. Caderno de encargos. Peças Desenhadas;

#### 3 - As exigências de Segurança, Habitabilidade e Economia



### 4 - Qualidade na Construção

### 5 - A Durabilidade e os custos

### 6 - Processo de Construção de Edifícios

- Responsabilidades e influência no desempenho do edifício dos diversos intervenientes como o Promotor, Projetista, Empreiteiro ou Fabricante;

### 7 - Os Elementos constituintes das Edificações

- Os elementos resistentes
- As paredes e os vãos
- As coberturas
- Os pavimentos
- Os revestimentos
- As instalações técnicas

### 8 - Edifícios

- Classificação dos edifícios segundo a época de construção
- Anatomia dos edifícios recentes e antigos
- Materiais de construção e comportamento das construções

### 9 - Critérios gerais para a Reabilitação de Edifícios Habitacionais (EH)

- Áreas de inspeção
- Técnicas não destrutivas e reduzidamente destrutivas

### 10 - Patologia dos Edifícios e dos seus Materiais

- Os Agentes de deterioração
- Anomalias das diferentes partes da construção
- Patologia dos principais materiais

### 11 - Anomalias Estruturais e Construtivas em EH

- Causa das anomalias em elementos estruturais, não-estruturais, revestimentos, acabamentos e instalações técnicas

# Métodos Tradicionais de Avaliação Imobiliária

## Módulo 7

Formadores: Eng. Nelso Pinto  
Dr. Vítor Reis  
Eng<sup>a</sup> Rita Apolinário

## Programa

### 1 - Métodos Tradicionais de Avaliação Imobiliária

#### 1.1 Método Comparativo

- Introdução à Avaliação Imobiliária
- Variáveis explicativas do valor
- Bases de dados
- A Informação Imobiliária
- A Prospeção Imobiliária
- Homogeneização da Informação Imobiliária
- Normalização de conceitos
- Regras nas medições de áreas de imóveis
- Conceito de Área Equivalente ou Homogeneizada

#### 1.2 Método do Rendimento

- Introdução ao conceito de risco
- Taxa de atualização sem e com risco
- Taxa de capitalização
- Taxas de capitalização brutas e líquidas
- Avaliação de frações com contratos recentes de arrendamento
- Avaliação de frações com contratos antigos de arrendamento
- Matemática financeira na avaliação imobiliária:
  - Juro simples, juro composto
  - Taxas efectivas, taxas nominais
  - Taxas reais, taxas nominais
  - Taxa de atualização
  - Análise a preços constantes e a preços correntes





## 1.3 Método do Custo

– Abordagem Estática:

- Custos diretos e indiretos de construção
- Custos conexos com a construção
- Encargos com o financiamento
- Depreciação e Apreciação
- Avaliação de edificado novo e usado
- Avaliação de moradias

– Abordagem Dinâmica:

- Método do Valor Residual
- Avaliação de terrenos para construção de potencial construtivo conhecido, infraestruturados ou no estado natural

---

# Instrumentos de Financiamento ao Imobiliário

## Módulo 8

Formador: **Dr. Vítor Reis**

## Objetivos

Conhecer os principais instrumentos, técnicas e produtos disponíveis para o financiamento dos diferentes tipos de investimento imobiliário.

## Programa

**1 - Introdução à política de financiamento.**

**2 - Fontes de Financiamento de Longo Prazo**

- Capitais Próprios
- Fundos de capital de risco
- Fundos especiais de investimento
- Instrumentos de financiamento a intermediários de capital de risco
- Fundos de syndicação de capital de risco
- Fundos de investimento imobiliário

### 3 - Financiamento de longo prazo:

- Empréstimos sindicatos;
- Tipologia de obrigações;
- A avaliação de obrigações;
- As obrigações com cláusulas restritas e/ou opcionistas

### 4 - Financiamento do Investimento no imobiliário/Leverage Financeiro

### 5 - Risco de Taxa de Juro

- A exposição a este risco - medidas de risco
- Os instrumentos financeiros de cobertura: a estruturação de financiamento via "Project Finance"

### 6 - O Imobiliário e os Mercados Financeiros

- Mercados secundários imobiliários: caracterização dos principais instrumentos
- CMBS - Commercial Mortgage-Backed Securitie;
- Fundos de investimento imobiliários
- REIT's - Real Estate Investment Trusts

---

# Princípios de Contabilidade Financeira

## Módulo 9

Formador: **Doutor Vítor Oliveira**

## Objetivos

1. Compreender o papel do gestor financeiro
2. Entender o papel desempenhado pela contabilidade na produção de informação económica e financeira
3. Compreender as demonstrações financeiras e os princípios nos quais as mesmas se baseiam



# Competências

1. Utilizar os instrumentos adequados à análise económica e financeira das empresas (Balanço Funcional, Rácios, etc.
2. Proceder a uma análise económica e financeira da empresa

## Programa

### Parte 1

- 1 -A evolução do papel do Gestor Financeiro
- 2- Contabilidade como informação de gestão
- 3 -Principais demonstrações financeiras
- 4 - Princípios da Contabilidade

### Parte 2

- 1 -Balanço Funcional
- 2 -Análise da Demonstração de Fluxos de Caixa

### Parte 3

- 1 - Rácios Financeiros
- 2 - Rácios Económicos
- 3 - Rácios Económico-Financeiros
- 4 -Decomposição do Rácio da Rentabilidade dos Ativos
- 5 -Decomposição do Rácio de Rentabilidade dos Capitais Próprios





Formadora: Dr<sup>a</sup> Marta Esteves da Costa

## Objetivos

O Módulo de estudos de mercado pretende fornecer aos participantes um conjunto de ferramentas que permitam, de forma sustentada, conceber um projeto imobiliário vencedor, adaptado aos requisitos do mercado local em que se insere, mas sempre em linha com as novas tendências exigidas por ocupantes e investidores.

## Competências

1. Adequar o produto imobiliário às necessidades do mercado;
2. Facilitar o processo de tomada de decisão dentro da organização, fornecendo uma visão racional e desinteressada do projeto em análise;
3. Sustentar as decisões de investimento com base em informações estatísticas fidedignas, validando assim a opinião do promotor junto de potenciais financiadores e investidores.

## Programa

O programa iniciar-se-á por uma breve introdução ao mercado imobiliário comercial, enquadrando os participantes na terminologia do mercado imobiliário e na sua realidade a nível nacional, sempre em comparação com o mercado europeu, dando uma dimensão da sua representatividade na Europa e das semelhanças e vantagens competitivas face outros mercados.



Posteriormente serão abrangidas metodologias de análise aos projetos imobiliários, que permitem o desenvolvimento de Estudos de Mercado feitos à medida de cada projeto. Esta matéria vai contar com uma base teórica em que se explicarão diversos modelos utilizados para a realização de estudos de mercado, tais como:

- Análise de Áreas de Influência;
- Gravity Model;
- Modelo dos Níveis de retenção;
- Modelo de Localização ou Estudo por Inquérito.

Serão também apresentados casos práticos destes mesmos modelos, explicando os desafios particulares que podem surgir, derivados de falhas na informação, especificidades dos projetos e/ou mercados, requisitos específicos de determinados ocupantes e/ou investidores, entre outros aspetos.

---

# Noções Gerais sobre Mercados de Valores Imobiliários e Fundos de Investimento

---

## Módulo 11

Formador: **Dr. Norberto Coelho**

### Objetivos

1. Sistema financeiro e Mercado de Valores Mobiliários
2. Identificar os principais valores mobiliários comercializados em Portugal
3. Organismos de Investimento Coletivo
4. Organismos de Investimento Imobiliário
5. Fundos de Investimento Imobiliário e Sociedades de Investimento Imobiliário
6. Alterações de ordem legal, regulamentar e fiscal à indústria dos organismos de investimento coletivo

# Competências

1. Dotar os alunos de conhecimentos sobre os diversos tipos de valores mobiliários e a sua importância no desenvolvimento do mercado de capitais e do financiamento a economia.
2. Dotar os alunos de conhecimentos sobre a indústria dos organismos de investimento coletivo e mais concretamente sobre a indústria dos fundos de investimento imobiliário, com relevo para as grandes alterações implementadas/ocorridas em 2015 – alterações a nível legal, regulamentar e fiscal.

## Programa

### 1 - O sistema financeiro e o mercado de valores mobiliários

- Evolução
- Código dos valores mobiliários
- Principais valores mobiliários comercializados em Portugal
- Entidades reguladoras

### 2 - Organismos de Investimento Coletivo

- Fundos de Pensões
- UCITs
- Evolução da Legislação
- Novo regime geral, nova regulamentação e novo regime fiscal
- Organismos de investimento coletivo em valores mobiliários e organismos de investimento alternativo

### 3 - Organismos de investimento imobiliário

- Fundos de investimento imobiliário
- Sociedades de investimento imobiliário
- Fundos especiais de investimento imobiliário





Formador: **Doutor Vítor Oliveira**

## Objetivos

1. Enquadrar a temática do risco nas finanças da empresa
2. Entender a gestão dos riscos operacional e financeiro
3. Identificar e avaliar as fontes de financiamento ao dispor das empresas
4. Saber utilizar técnicas de planeamento financeiro
5. Entender o funcionamento dos mercados financeiros como fonte alternativa de financiamento ao dispor das empresas o qual se consubstancia na emissão de obrigações e ações

## Competências

1. Identificar e avaliar os principais riscos que enfrentam as empresas
2. Avaliar e decidir sobre as melhores formas de financiamento ao dispor das empresas
3. Planear as necessidades financeiras da empresa
4. Avaliar títulos negociados nos mercados financeiros como ações e obrigações

## Programa

### Parte 1

- 1 - A Temática do Risco nas Finanças Empresariais
- 2 - A Gestão dos Riscos Operacional e Financeiro

### Parte 2

- 1 - Fontes de Financiamento ao dispor das Empresas
- 2 - Técnicas de Planeamento Financeiro

### Parte 3

- 1 - Finanças e Tomada de Decisão
- 2 - Os Mercados Financeiros
- 3 - Conceitos de Cálculo Financeiro
- 4 - Análise e Avaliação de Obrigações
- 5 - Análise e Avaliação de Ações

Formador: Dr. Vítor Reis

### Objetivos

- 1 - Conhecer e saber caracterizar os diferentes modelos de investimento imobiliário.
- 2 - Aprender a efetuar avaliações de investimentos imobiliários por recurso a diferentes técnicas de análise.
- 3 - Entender a análise de investimentos como instrumento de planeamento para a otimização e a sincronização dos processos para a maximização do valor criado.
- 4 - Enfatizar a prática com exercícios práticos em exemplos de projetos imobiliários distintos.

### Programa

#### 1 - Caracterização dos diferentes tipos de Investimento Imobiliário

#### 2 - Metodologias e critérios de avaliação:

- Capital budgeting process
- Residual analysis
- Pay-back and discounted pay-back
- Internal rate of return and modified rate of return
- Net present value
- Adjusted present value
- Estimating relevant cash-flows
- Risco, rendibilidade e diversificação:
- Diversification and portfolio theory
- CAPM
- Property portfolios
- Indicadores de desempenho dos diferentes tipos de investimento imobiliário
- Benchmarking nacional e internacional
- Aplicação dos diferentes métodos a diversos casos práticos



# Sistemas de Perequação no Planeamento Urbano

## Módulo 14

Formador: Eng. Ricardo Veludo

### Objetivos

Este módulo de Sistemas de Perequação no Planeamento Urbano tem como objetivo o desenvolvimento de competências que permitam ponderar adequadamente as implicações na gestão e avaliação imobiliária dos planos municipais de ordenamento do território com mecanismos de perequação.

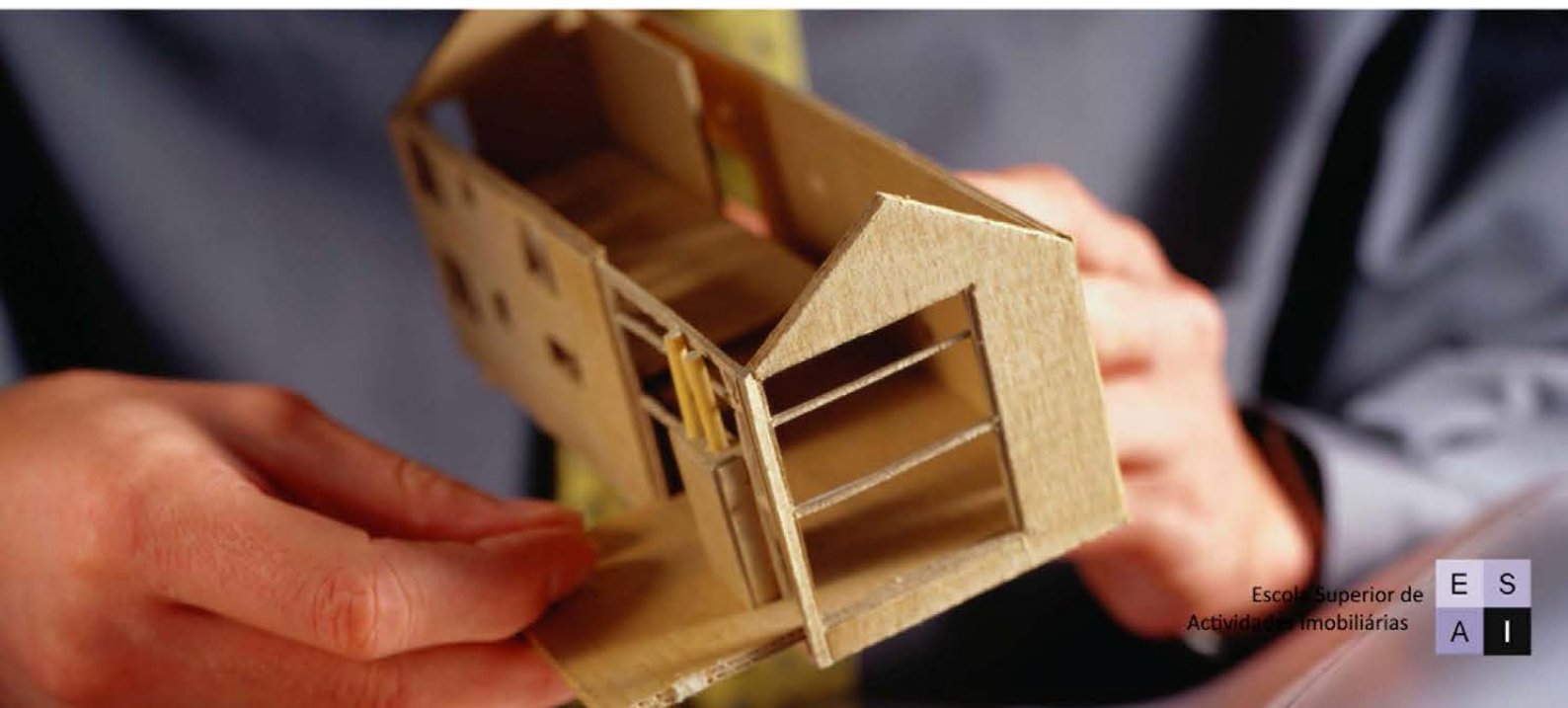
### Programa

#### Parte 1

- 1 - Enquadramento legal dos sistemas de execução de planos perequacionados;
- 2 - Contratos de urbanização: direitos e obrigações emergentes de planos perequacionados e formas de obrigação
- 3 - Aspetos registrais da propriedade relacionados com a execução de planos municipais de ordenamento do território e sua execução perequacionada;

#### Parte 2

- 1 - Análise de planos municipais de ordenamento do território com mecanismos de perequação;
- 2 - Resolução de exercícios e aspetos práticos de operações urbanísticas.





Formador: Eng. Nelso Pinto

### Objetivos

- 1 - Dotar os destinatários de um conhecimento adequado relativamente ao fenómeno da avaliação dos prédios para efeitos fiscais;
- 2 - Calcular o valor patrimonial dos prédios para efeitos fiscais;
- 3 - Conhecer as implicações do valor fiscal (valor patrimonial tributário) na esfera tributária dos proprietários;
- 4 - Conhecer os meios de reação dos proprietários ao valor patrimonial tributário

### Competências

1. No final do módulo os alunos deverão saber utilizar os conceitos básicos contidos nos códigos do imposto municipal sobre imóveis e do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis;
2. No final do módulo os alunos deverão saber utilizar as ferramentas adequadas e avaliar prédios urbanos destinados a habitação, comércio, indústria e serviços, terrenos para construção e prédios do tipo “outros”;
3. No final do módulo os alunos deverão conhecer os direitos e deveres dos proprietários bem como a sua posição ao longo do processo avaliativo;

### Programa

- 1 - Enquadramento fiscal/conceito geral de prédio para efeitos fiscais
- 2 - Conceito fiscal de Prédio Rústico, Prédio Urbano e Prédio Misto
- 3 - Conceito de Terreno para Construção e Prédios urbano do Tipo “outros”
- 4 - Avaliação fiscal imobiliária
- 5 - Organismos de avaliação e suas competências
- 6 - Meios de reação dos proprietários à fixação do valor patrimonial tributário
- 7 - Efeitos do valor patrimonial tributário na esfera tributária dos proprietários

Formador: Eng. Guilherme Antunes Ferreira

### Objetivos

- 1 - Aprofundar a compreensão teórica e prática sobre o uso de modelos matemáticos na avaliação imobiliária;
- 2 - Dar a conhecer os principais modelos utilizados na prática da avaliação;
- 3 - Desenvolver competências para a elaboração de análise de valor utilizando modelos avançados de modelação matemática;

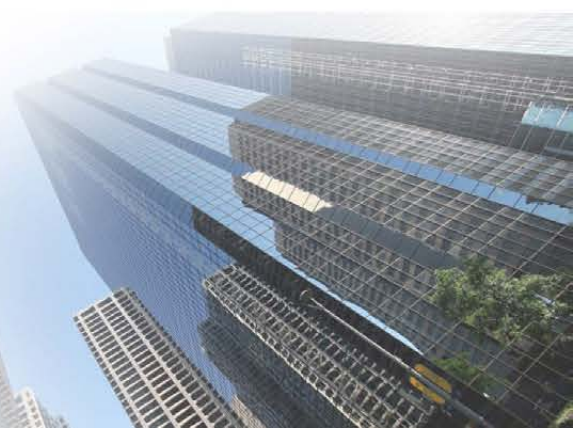
### Competências

As competências esperadas são a aplicação teórica e prática dos métodos de avaliação. Espera-se que o aluno esteja apto a desenvolver todos os passos técnicos necessários à elaboração de avaliações de Habitações, Escritórios, Lojas e Armazéns, aplicando a metodologia estatística e/ou matemática.

### Programa

#### 1 - Conceitos estatísticos e económicos relacionados com a avaliação imobiliária

- 1.1. Conceito de Amostra e população
- 1.2. Distribuição dos elementos da população
- 1.3. Função de distribuição
- 1.4. Media, moda e mediana
- 1.5. Medidas de Dispersão
- 1.6. Distribuição normal
- 1.7. Distribuição beta
- 1.8. Distribuição triangular
- 1.9. Regressão
- 1.10. Séries Cronológicas
- 1.11. Panorama geral dos métodos econométricos aplicados à avaliação imobiliária.



# Programa

## 2 - Métodos de avaliação baseados em procedimentos estatísticos

- 2.1 Método sintético como método estatístico
- 2.2 Critério de comparação por rácios
- 2.3 Eficiência dos resultados
- 2.4 Critério dos extremos
- 2.5 Critério da Origem
- 2.6 Novos desenvolvimentos do método das funções de distribuição
- 2.7 Método Sintético
- 2.8 Escolha do tipo de capitalização aplicada à teoria da decisão
- 2.9 Escolha do tipo de capitalização utilizando métodos estatísticos
- 2.10 Escolha do tipo de capitalização mediante métodos sintéticos
- 2.11 Variações dos rendimentos físicos nas fórmulas de avaliação
- 2.12 Aplicação de séries cronológicas para estimativa de variações técnicas e económicas
- 2.13 Atualização de rendimentos limitada e à perpetuidade
- 2.14 O valor de mercado e o tipo de capitalização.

## 3 - Valor provável de mercado

- 3.1 Hipótese de homogeneidade de uma população
- 3.2 Hipótese de exclusão de valores subjetivos extremos
- 3.3 Valor provável de mercado e valor mais provável de mercado
- 3.4 O valor subjetivo máximo
- 3.5 Isenção e valor subjetivo.

## 4 - Análise de regressão (Caso prático)

- 4.1 Análise de regressão
- 4.2 A função de regressão amostral
- 4.3 Estimativa por Mínimos Quadrados
- 4.4 Coeficiente múltiplo de determinação

## 5 - Avaliação de variáveis marginais

- 5.1 Utilização dos preços hedónicos para valorização de variáveis marginais e/ou subjetivas, como distância aos transportes; vistas panorâmicas, qualidade do ar, vizinhança, etc – caso prático

## 6 - Avaliação usando a simulação de Monte Carlo

- 6.1 Aplicação da simulação do método de Monte Carlo a avaliações pelo Método dos Custos Involutivo
- 6.2 Aplicação prática em excel.



Formador: Dr. Vítor Reis  
Dr. José Covas

### Objetivos

Aquisição de conhecimentos técnicos profundos sobre as metodologias de Avaliação Económica e aplicação do processo de Avaliação Imobiliária específico para a Avaliação de Hotéis e outros Imóveis Congéneres.

### Programa

- 1 - Avaliação de Hotéis e outros Imóveis Congéneres
- 2 - Conceitos sobre a Propriedade Imobiliária e o Edificado na Criação de Valor ou como Gerador de Rendimentos Efetivos
- 3 - A Criação de Valor no Imobiliário (conceitos de valor, "goodwill", "worth")
- 4 - Metodologias de Avaliação Económica
- 5 - Critérios de Decisão do Investidor
- 6 - A Conta de Exploração do Imóvel (CEI)
- 7 - A Técnica do Múltiplo de Preço Médio do Quarto
- 4 - REVPAR e outros indicadores
- 5 - O Processo de Avaliação Imobiliária
- 6 - A Aplicação da CEI na Avaliação Imobiliária
- 7 - Aplicação em outras situações



Formador: Dr. Vítor Reis

### Programa

- 1 - O enquadramento da avaliação imobiliária no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP)
- 2 - A avaliação do Património de Estado no âmbito do Decreto-Lei 280/2007, de 7 de agosto
- 3 - A avaliação de Património Histórico
- 4 - A classificação de património histórico – da UNESCO ao Município
- 5 - Normas Contabilísticas
- 6 - Standards internacionais de avaliação imobiliária
- 7 - Modelos específicos para a avaliação de imóveis históricos





Formador: **Dr. Vítor Reis**  
**Eng<sup>a</sup> Rita Apolinário**

## Programa

### 1 - A questão do “Justo Valor” na Avaliação Imobiliária

O conceito de valor aplicado à Avaliação Imobiliária, enquadramento no processo de avaliação e decisão na elaboração:

- Conceito de “Valor de Investimento”
- Conceito de “Valor Hipotecário”
- Conceito de “Justo de Valor”

### 2 - A Avaliação de Ativos Imobiliários

- Metodologia a seguir na Avaliação de Ativos Imobiliários – IVSC, RICS e TEGOVA
- Enquadramento legal da Avaliação de Ativos Imobiliários

### 3 - O processo de Harmonização das Avaliações Imobiliárias

- Enquadramento do processo de harmonização
- Os principais intervenientes
- A Harmonização Contabilística e a Avaliação Imobiliária
- A Harmonização do Sistema Financeiro e a Avaliação Imobiliária

### 4 - A Avaliação de Ativos para Relatórios Financeiros

- Classificação de Ativos e suas consequências para o processo de Avaliação;
- Empresas
- Fundos de Investimento
- Fundos de Pensões
- Seguradoras