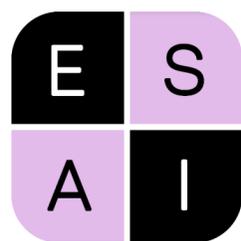




MBA EM  
**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



Escola Superior de  
Actividades Imobiliárias

# INFORMAÇÃO DO MBA

CARGA HORÁRIA	307,5 horas
Nº TOTAL DE MÓDULOS	19 Módulos
Nº TOTAL ECTS	51,25 ECTS

INVESTIMENTO TOTAL	3.500€
--------------------	--------

## SOBRE O MBA

O MBA em Avaliação Imobiliária divide-se em 19 Módulos de duração variável, que pelas temáticas abordadas pretendem conferir ao formando um conhecimento global sobre a envolvente do mercado imobiliário e permitir-lhe utilizar a informação na aplicação das técnicas de avaliação.

O programa do MBA e respetiva carga horária foi desenvolvido de forma a ministrar, de forma estruturada, os conhecimentos previstos pela Legislação 153/2015 (que regula o **acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis** pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários «**CMVM**»).

## Destinatários

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

# 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.

# METODOLOGIA DE FORMAÇÃO

---

A formação será dinamizada com uma componente prática muito forte, recorrendo-se, sobretudo ao método ativo e a técnicas que incluem brainstorming, estudos de caso, entre outros exercícios de sistematização dos conteúdos abordados.

As metodologias expositivas e interrogativas serão utilizadas complementarmente.

# METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação poderá ocorrer de duas formas:

-  Avaliação por módulo de forma independente, efetuada pela realização de um trabalho ou teste que abordará temáticas explanadas no módulo.
-  Avaliação a um conjunto de módulos agrupados, efetuada pela realização de um trabalho ou teste que abordará temáticas explanadas no conjunto dos Módulos.

A metodologia de avaliação a utilizar será definida pelo formador responsável pelo módulo.

A classificação final do curso resulta da média aritmética simples, arredondada às unidades, da classificação final de cada módulo que integram o programa do curso ponderada pelos seus ECTS.

## REGRAS DE AVALIAÇÃO

Os instrumentos de avaliação dos diversos módulos devem ser entregues no Moodle até à data prevista e previamente anunciada no início de cada módulo.

Em caso de atraso na entrega, serão aplicadas as seguintes regras:

-  Os trabalhos deverão ser enviados à secretaria da ESAI, para o email [elsasantos@esai.pt](mailto:elsasantos@esai.pt);
-  No caso de entrega após o prazo estabelecido, o período de avaliação dos trabalhos é de 30 dias;
-  Os trabalhos entregues num prazo até 60 dias da data prevista não terão que pagar qualquer emolumento, podendo apenas ter uma penalização em termos da nota, ao critério do responsável pelo módulo;
-  Os trabalhos entregues entre 61 e 365 dias deverão efetuar o pagamento relativo a um exame de recurso por cada trabalho;
-  Após os 365 dias, o formando deverá frequentar de novo os módulos em falta, sendo cobrado 50% da propina normalmente aplicável, contando novamente os prazos a partir da nova inscrição.

# CERTIFICAÇÃO

---

-  Certificado: aos formandos que se submeteram à avaliação em todos os módulos e tenham obtido nota igual ou superior a 10, numa escala de 0 a 20 valores em todos os módulos.
-  Certidão: aos formandos que se submeteram à avaliação, mas que não obtiveram aproveitamento em todos os módulos.
-  Certificado de Frequência: aos participantes que frequentarem a formação sem avaliação.

## CREDITAÇÃO DOS MÓDULOS

---

Foram estabelecidos 3 Módulos que têm frequência condicionada pela formação base anterior dos formandos:

-  Planeamento e Urbanismo Operacional - Não será necessária frequentar por parte de arquitetos e engenheiros de planeamento e alguns engenheiros civis, dependendo da estrutura curricular do seu curso;
-  Técnicas de Construção - Não será necessário frequentar por parte de arquitetos, engenheiros civis, e gestores imobiliários;
-  Princípios de Contabilidade Financeira - Não será necessária frequentar por parte de contabilistas e licenciados em gestão (nos seus vários ramos).

Existe a possibilidade conceder creditação a outros módulos a outras formações bases, mas não de forma direta como estas. Por exemplo, nem todos os licenciados em direito terão tido Direito do Imobiliário e da Edificação, pelo que não se pode considerar que todos os licenciados em direito poderão automaticamente requerer a creditação.

Para requerer uma creditação será necessário entregar o programa relativo à formação que fundamenta o pedido de creditação (onde conste a matéria lecionada, a carga horária e a metodologia de avaliação), e não apenas o diploma onde conste um nome de uma unidade curricular.

## CREDITAÇÃO DOS MÓDULOS (Continuação)

Uma vez apresentado pedido, este será analisado pelo formador do Módulo e pelo Coordenador do MBA, sendo a resposta e justificação enviada por mail ao requerente.

A creditação está limitada a um máximo de 3 módulos (cerca de 15% do total), pois a não frequência de um número superior de módulos deixaria de garantir aquilo que são os objetivos do MBA.

O processo de creditação não tem custos, mas também não haverá redução do valor do MBA pelas creditações concedidas.

## CANDIDATURA

Envio da ficha de candidatura devidamente preenchida, juntamente com uma fotografia a cores, tipo passe, Curriculum Vitae e fotocópia legível dos certificados de habilitação para o email de contacto da ESAI.

Receberá, no mesmo dia ou, no máximo, em 2 dias úteis, uma resposta por email ou via contacto telefónico.

## SELEÇÃO E INSCRIÇÃO

Após confirmação da aceitação da candidatura por parte da ESAI, o candidato deverá concretizar a inscrição através do pagamento.

São seleccionados os interessados que cumpram os requisitos de admissão e efetuem o respetivo pagamento. A constituição da turma é feita por ordem de inscrição.

O número de vagas é limitado sendo as inscrições encerradas logo que esgotadas as vagas.

## REGULAMENTO DE FORMAÇÃO

O regulamento do MBA enquadra-se no regulamento geral de formação da ESAI, que pode encontrar no nosso site : <https://esai.pt/regulamento-formacao/>

Qualquer elemento em falta neste documento será analisado de acordo com esse regulamento.

Módulo 01

# ECONOMIA DO IMOBILIÁRIO

## OBJETIVOS

Apresentar os conceitos fundamentais de economia e demografia imobiliária, a teoria do desenvolvimento das cidades e do tecido urbano.

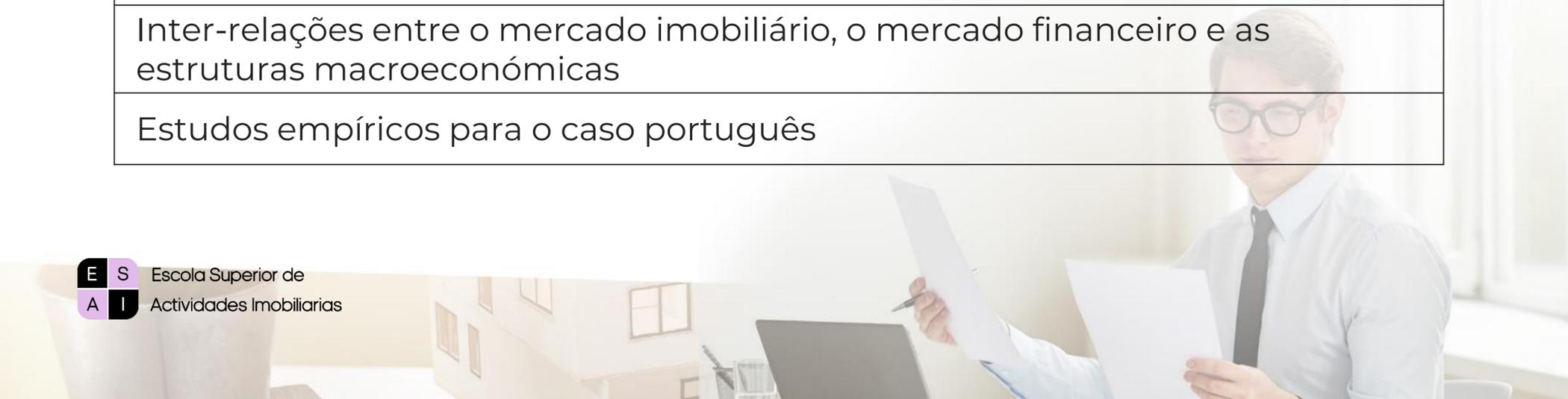
Compreender a evolução dos segmentos de mercado residencial, escritórios e industrial, analisando-se mais profundamente o mercado residencial.

## COMPETÊNCIAS

- Conhecimentos das principais atividades da construção;
- Gestão básica de uma obra;
- Conhecimentos de atividades de custo de pós-venda;
- Conhecimentos de manutenção de imóveis;
- Gestão de garantias de imóveis.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

A economia do imobiliário
Conceitos básicos de natureza económica sobre o mercado imobiliário
Breves considerações sobre a análise do mercado imobiliário
Aspetos macroeconómicos, demográficos e de economia urbana mais determinantes na oferta e procura imobiliária
Fatores de localização das atividades e procura do imobiliário
Organização do espaço e infraestruturas
Inter-relações entre o mercado imobiliário, o mercado financeiro e as estruturas macroeconómicas
Estudos empíricos para o caso português



Módulo 02

# FISCALIDADE DO IMOBILIÁRIO

**FORMADOR** Dr. Francisco Campos

## OBJETIVOS

O módulo de Fiscalidade do Imobiliário pretende fornecer aos participantes um conjunto de conhecimentos e 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

- Conhecer a tipologia dos tributos existentes e o respetivo impacto num projeto imobiliário;
- 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.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Inicialmente 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, na perspetiva de rendimentos, o imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e o imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas.

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

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

# ÉTICA E DEONTOLOGIA NO IMOBILIÁRIO

**FORMADORA** Eng<sup>a</sup> Rita Apolinário (MRICS)

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **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.

### **Código de Conduta do RICS**

- As cinco normas de conduta do RICS;
- Cálculo dos Fees e a ética;
- Regulação e monitorização.

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

- O que é a “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.

### **Aplicação prática dos desafios éticos**

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

### **Casos práticos**

- Aplicação prática das normas éticas do RICS – Casos Práticos.



Módulo 04

# DIREITO DO IMOBILIÁRIO E DA EDIFICAÇÃO

**FORMADORA** Dra. Rita Garcia Pereira

## **OBJETIVOS**

Sensibilizar os alunos ao papel desempenhado pelo Direito e pelo Ordenamento Jurídico.

Dar a conhecer o enquadramento legal dos institutos jurídicos relacionados com a atividade imobiliária.

Dar a conhecer as diferentes soluções jurídicas plasmadas na nossa lei para os grandes desafios que se colocam no setor imobiliário.

Motivar e desenvolver nos alunos um espírito crítico face aos problemas do setor imobiliário.

## **COMPETÊNCIAS**

- Habilitar os alunos a conhecer e interpretar a legislação que regula os principais negócios imobiliários.
- 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.

## **CONTEÚDO PROGRAMÁTICO**

### **Direito da Propriedade**

- Propriedade em geral
- Usufruto
- Compropriedade
- Propriedade horizontal
- Casos práticos

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **Os contratos obrigacionais mais utilizados no setor imobiliário**

- Noções sobre projetos: Programa preliminar, estudo prévio, ante-projeto, projeto e telas finais;
- Memória descritiva, cadernos de encargos e peças desenhadas.

### **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.

### **Direito do Urbanismo**

- Noções gerais;
- Os instrumentos de gestão territorial;
- A expropriação;
- Casos práticos.

# PLANEAMENTO E URBANISMO OPERACIONAL

**FORMADORAS** Arq.<sup>a</sup> Patrícia Canelas & Arq.<sup>a</sup> Ana Lourenço

## OBJETIVOS

Desenvolvimento das competências necessárias à compreensão das finalidades e processo de planeamento e gestão do território, 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.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

- 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;
  
- Enquadramento legal das operações urbanísticas, tipologia de operações e respetivos procedimentos de controle prévio;
- Taxas e licenças municipais;
- Operações de loteamento e urbanização;
- Operações de edificação (construção nova e reabilitação).



Módulo 06

# TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

**FORMADOR** Eng. Firmino das Neves

## OBJETIVOS

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

## COMPETÊNCIAS

Conhecimentos das principais atividades de construção;  
Gestão básica de uma obra;  
Conhecimentos de atividades de custo de pós-venda;  
Conhecimentos de manutenção de imóveis;  
Gestão de garantias de imóveis.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **A Arquitetura das Edificações**

- Introdução ao estudo, leitura e interpretação dos projetos;

### **Projeto**

- Noções sobre projetos: Programa preliminar, estudo prévio, ante-projeto e telas finais;
- Memória descritiva, caderno de encargos, peças desenhadas.

### **As exigências de segurança, habitabilidade e economia**

### **Qualidade de construção**



# TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **Processo de Construção de Edifícios**

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

### **Os Elementos constituintes das Edificações**

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

### **Edifícios**

- Classificação dos edifícios segundo a época da construção;
- Anatomia dos edifícios recentes e antigos;
- Materiais de construção e comportamentos das construções.

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

- Áreas de Inspeção;
- Anomalias das diferentes partes de construção;
- Patologia dos principais materiais.

### **Patologia dos edifícios e dos seus materiais**

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

### **Anomalias Estruturais e Construtivas em EH**

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

## Módulo 07

# MÉTODOS TRADICIONAIS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**FORMADORES** Eng<sup>a</sup> Rita Apolinário (MRICS) & Eng. Paulo Castanheira

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### Métodos Tradicionais de Avaliação Imobiliária

#### 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.

#### Método do Rendimento

- Introdução ao conceito de risco;
- Taxa de atualização com e sem 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 e juro composto; ▪ Taxas efetivas e taxas nominais
  - Taxas de atualização; ▪ Análise a preços constantes e correntes

#### Método do Custo

##### ▪ Abordagem Estática:

- Custos diretos e indiretos da construção; ▪ Custo 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, infraestruturado ou no estado natural.

Módulo 08

# INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO AO IMOBILIÁRIO

**FORMADOR** Dr. Nuno Pereira

## OBJETIVOS

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

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

<b>Introdução à política de financiamento;</b>
<b>Fontes de financiamento de longo prazo;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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;</li></ul>
<b>Financiamento de longo prazo;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Empréstimos sindicados; ▪ Tipologia de obrigações; ▪ A avaliação de obrigações; ▪ As obrigações com cláusulas restritas e/ou opcionistas;</li></ul>
<b>Financiamento do Investimento no Imobiliário (Leverage Financeiro);</b>
<b>Risco de Taxa de Juro;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ A exposição a este risco – medidas de risco; ▪ Os instrumentos financeiros de cobertura: a estruturação de financiamento via “Project Finance”</li></ul>
<b>O Imobiliário e os Mercados Financeiros;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mercados secundários imobiliários; ▪ Caracterização dos principais instrumentos; ▪ Fundos de investimentos imobiliários; ▪ REIT’s – Real Estate Investment Trusts</li></ul>



# PRINCÍPIOS DE CONTABILIDADE FINANCEIRA

**FORMADOR** Dr. Vítor Oliveira & Dr. António Castell-Branco

## OBJETIVOS

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

## COMPETÊNCIAS

- Utilizar os instrumentos adequados à análise económica e financeira das empresas (Balanço funcional, rácios, etc.)
- Proceder a uma análise económica e financeira da empresa.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

- A evolução do papel do Gestor Financeiro;
- Contabilidade como informação de gestão;
- Principais demonstrações financeiras;
- Princípios de contabilidade;
  
- Balanço funcional;
- Análise da demonstração de fluxos de caixa;
  
- Rácios financeiros;
- Rácios económicos;
- Rácios económico-financeiros;
- Decomposição do rácio da rentabilidade dos ativos;
- Decomposição do rácio de rentabilidade dos capitais próprios.

Módulo 10

# RESEARCH E TÉCNICAS DE ANÁLISE PARA CONSULTORIA

**FORMADORA** Dra. Andreia Almeida

## 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

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

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

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 a outros mercados.

Módulo 10

# RESEARCH E TÉCNICAS DE ANÁLISE PARA CONSULTORIA

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

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 de informação, especificidades dos projetos e/ou mercados, requisitos específicos de determinados ocupantes e/ou investidores, entre outros aspetos.

## Módulo 11

# NOÇÕES GERAIS SOBRE MERCADOS DE VALORES IMOBILIÁRIOS E FUNDOS DE INVESTIMENTO

---

**FORMADOR** Dr. Norberto Coelho (REV)

### OBJETIVOS

- Sistema financeiro e mercado de valores mobiliários;
- Identificar os principais valores mobiliários comercializados em Portugal;
- Organismos de investimento coletivo;
- Organismos de investimento imobiliário;
- Fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário;
- Alterações de ordem legal, regulamentar e fiscal à indústria dos organismos de investimento coletivo.

### COMPETÊNCIAS

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.

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.



## Módulo 11

# NOÇÕES GERAIS SOBRE MERCADOS DE VALORES IMOBILIÁRIOS E FUNDOS DE INVESTIMENTO

### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

#### **O sistema financeiro e o mercado de valores mobiliários**

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

#### **Organismos de Investimento Coletivo**

- Fundos de pensões;
- UCITS;
- Evolução na legislação;
- Novo regime geral. Nova regulamentação e novo regime fiscal;
- Organismos de investimento coletivo em valores mobiliários e organismos de investimento alternativo.

#### **Organismos de Investimento Imobiliário**

- Fundos de investimento imobiliário;
- Sociedades de investimento imobiliário;
- Fundos especiais de investimento imobiliário.



## Módulo 12

# FINANÇAS DO IMOBILIÁRIO

**FORMADORES** Dr. Vítor Oliveira & Dr. António Castell-Branco

### **OBJETIVOS**

- Enquadrar a temática do risco nas finanças da empresa;
- Entender a gestão do risco operacional e financeiro;
- Identificar e avaliar as fontes de financiamento ao dispor das empresas;
- Saber utilizar técnicas de planeamento financeiro;
- 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**

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

### **CONTEÚDO PROGRAMÁTICO**

- A temática do Risco nas Finanças Empresariais
- A gestão do risco Operacional e Financeiro
- Fontes de Financiamento ao dispor das Empresas
- Técnicas de Planeamento Financeiro
- Finanças e tomada de decisão
- Os mercados financeiros
- Conceitos de Cálculo Financeiro
- Análise e Avaliação de Obrigações
- Análise e Avaliação de Ações



Módulo 13

# ANÁLISE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**FORMADOR** Dr. Nuno Pereira

## **OBJETIVOS**

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

## **COMPETÊNCIAS**

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

Módulo 14

# SISTEMAS DE PEREQUAÇÃO NO PLANEAMENTO URBANO

**DOCENTE** Prof. Doutora Arq.<sup>a</sup> Patrícia Canelas & Arq. Carlos Pinto

## 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.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Enquadramento legal dos sistemas de execução de planos perequacionados
Contratos de urbanização: Direitos e obrigações emergentes de planos perequacionados e formas de obrigação
Aspetos registrais da propriedade relacionados com a execução de planos municipais de ordenamento do território e sua execução perequacionada
Análise de planos municipais de ordenamento do território com mecanismos de perequação
Resolução de exercícios e aspetos práticos de operações urbanísticas



## Módulo 15

# AVALIAÇÕES FISCAIS

**FORMADOR** Eng. Nelso Pinto

### OBJETIVOS

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

### COMPETÊNCIAS

- 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;
- Utilizar ferramentas adequadas e avaliar prédios urbanos destinados a habitação, comércio, indústria e serviços, terrenos para construção e prédios do tipo “outros”;
- Conhecer os direitos e deveres dos proprietários bem como a sua posição ao longo do processo avaliativo.

### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Enquadramento fiscal/conceito geral do prédio para efeitos fiscais
Conceito fiscal de prédio rústico, prédio urbano e prédio misto
Conceito de terreno para construção e prédios urbanos do tipo “outros”
Avaliação fiscal imobiliária
Organismos de avaliação e as suas competências
Meios de reação dos proprietários à fixação do valor patrimonial tributário
Efeitos de valor patrimonial tributário na esfera tributária dos proprietários

Módulo 16

# MODELOS AVANÇADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**FORMADOR** Eng. Paulo Castanheira

## OBJETIVOS

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

## COMPETÊNCIAS

As competências esperadas são a aplicação 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.

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **Conceitos estatísticos e económicos relacionados com a avaliação imobiliária**

- Conceito de amostra e população;
- Distribuição dos elementos da população;
- Função de distribuição;
- Media, moda e mediana;
- Medidas de dispersão;
- Distribuição normal;
- Distribuição beta;
- Distribuição triangular;
- Regressão;
- Séries cronológicas;
- Panorama geral dos métodos econométricos aplicados à avaliação imobiliária;

# MODELOS AVANÇADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### **Métodos de avaliação baseados em procedimentos estatísticos**

- Método sintético como método estatístico;
- Critério de comparação por rácios;
- Eficiência dos resultados;
- Critério dos extremos;
- Critério da origem;
- Novos desenvolvimentos do método das funções de distribuição;
- Método sintético;
- Escolha do tipo de capitalização aplicada à teoria da decisão;
- Escolha do tipo de capitalização utilizando métodos estatísticos;
- Escolha do tipo de capitalização mediante métodos sintéticos;

### **Valor provável de mercado**

- Hipótese de homogeneidade de uma população;
- Hipótese de exclusão de valores subjetivos extremos;
- Valor provável de mercado e valor mais provável de mercado;
- O valor subjetivo máximo;
- Isenção e valor subjetivo.

### **Análise de regressão (Caso Prático)**

- Análise de regressão;
- A função de regressão amostral;
- Estimativa por mínimos quadrados;
- Coeficiente múltiplo de determinação.

### **Avaliação de variáveis marginais**

- 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

### **Avaliação usando a simulação de Monte Carlo**

- Aplicação da simulação do método de Monte Carlo e avaliações pelo método do custo involutivo.

Módulo 17

# AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS TURÍSTICOS

**FORMADORA** Dra. Carla André

## **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.

## **CONTEÚDO PROGRAMÁTICO**

Avaliações de hotéis e outros imóveis congéneres;
Conceitos sobre a propriedade imobiliária e o edificado na criação de valor ou como gerador de rendimentos efetivos;
A criação de valor no imobiliário (conceitos de valor, “good will”, “worth”);
Metodologias de avaliação económica;
Critérios de decisão do investidor;
A conta da exploração do imóvel (CEI);
A técnica do múltiplo de preço médio do quarto;
REVPAR e outros indicadores;
O processo da avaliação imobiliária;
A aplicação da CEI na avaliação imobiliária;
Aplicação em outras situações.



Módulo 18

# AVALIAÇÃO DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO E PÚBLICO

**FORMADOR** Eng. Vítor Soares

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

O enquadramento da avaliação imobiliária no sistema de normalização contabilística para as administrações públicas (SNC – AP);

A avaliação do património de estado no âmbito do decreto-lei 280/2007, de 7 de Agosto;

A avaliação de património histórico;

A classificação de património histórico – da UNESCO ao Município;

Normas contabilísticas;

Standards internacionais de avaliação imobiliária;

Modelos específicos para a avaliação de imóveis históricos.

# STANDARDS E ORGANIZAÇÕES INTERNACIONAIS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**FORMADORES** Eng.ª Rita Apolinário (MRICS) & Eng. Vítor Soares

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### A questão do “justo valor” na avaliação imobiliária

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

- Conceito de “valor de investimento”;
- Conceito de “valor hipotecário”;
- Conceito de “justo valor”.

### A avaliação de ativos imobiliários

- Metodologia a seguir na avaliação de ativos imobiliários – IVSC, RICS e TEGOVA;
- Enquadramento legal da avaliação de ativos imobiliários.

### 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.

### A avaliação de ativos para relatórios financeiros

- Classificação de ativos e as suas consequências para o processo de avaliação;
- Empresas;
- Fundos de investimento;
- Fundos de pensões;
- Seguradoras.

